Gamle Oslovei 30A

&NYLANDER PARTNERS

Innhold

5

Velkommen til Gamle Oslovei 30A

8

Nøkkelinformasjon

22

Eiendommen

31

Tekniske dokumenter



Velkommen til Gamle Oslovei 30A! En lys og luftig leilighet med nydelig utsikt i begge retninger.

Velkommen til

Gamle Oslovei 30A



Stuen er på 20 kvm, med downlights i himling og store vindusflater.

STOR & LUFTIG 2(3)-ROMS i 8. etg. med nydelig utsikt og veranda rett ved Bymarka. Heis i bygget.

Stor og romslig leilighet med nydelig utsikt rett ved Bymarka!

Av kvaliteter nevnes:
- Stort og innholdsrik kjøkken med spiseplass og nydelig utsikt mot byen.
- Lys og luftig stue med utsikt mot Bymarka og Torshaug gård.
- Stort soverom med egen bod/kontor med vindu.
- Flislagt bad med opplegg for vaskemaskin.
- Romslig gang/entré med plass til garderobeskap.
- Heis i bygget. Borettslaget setter inn nye heiser i disse dager.
- Flotte fellesområder med sittegrupper, garasjerekker og lekeplasser.
- Flere butikker og bussholdeplass like ved.
- Umiddelbar nærhet til fantastiske Bymarka.

Velkommen til visning!

Byåsen/Nyborg

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst.
Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.



Flott peisovn i stuen.

Gamle Oslovei 30A

Prisantydning	2 490 000
Fellesgjeld	324 783
Omkostninger	7 660
Totalpris	2 822 443

Fellesutgifter	5 114 pr. mnd.
Bruksareal	65 m²
BRA-i	65 m²
TBA	5 m²
Soverom	1
Etasje	8
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	26 430 m²
Byggeår	1962





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum



Jahn Dalheim

Eiendomsmegler

928 06 258

jahn.dalheim@nylanderpartners.no

& NYLANDER PARTNERS

Gryta 2 B, 7010 Trondheim



Veranda med utsikt.



Vestvendt balkong på 5 kvm. med svært lite innsyn og flott utsikt mot Torshaug og Bymarka.



Fine grøntarealer rundt boligen og umiddelbar nærhet til marka. På toppen ligger Torshaug gård.



Kjøkkenet ligger delvis tilbaketrukket fra stuen med gjennomlys.



Praktisk kjøkken med rikelig oppbevaring- og benkeplass.



Herlig frokostplass med utsikt over store deler av byen og Trondheimsfjorden.



Kjøkkenet er på 13.5 kvm.



Kjøkken med inngang til bad.



Gode oppbevaringsmuligheter. Masse skapplass.



Utsikt fra kjøkkenet



Romslig gang/inngangsparti med porttelefon. Det er heis i bygget.



Gode oppbevaringsmuligheter i gangen.



Stort og luftig soverom på 9.5 kvm. med nydelig utsikt.



Det er en bod tilknyttet soverommet som kan brukes som kontor, barnerom eller som garderobe.



Soverommet har en tilhørende bod på 3.5 kvm.



Boligens bad er flislagt med varmekabler og inneholder vegghengt toalett, servant, speil, og dusj.



Godt med lagringsplass på badet.



Bad/vaskerom



Overbygd balkong (vestvendt) med kveldssol for fine og lange kvelder.



Utsikt fra kjøkkenet.



Veldrevet og populært borettslag på attraktive rett ved Nyborg skole.



Bunnpris Gourmet Nyborg ligger kun et steinkast unna boligen. Det er bussholdeplass rett utenfor ytterdøren med busser som tar deg til sentrum på noen minutter.



Kort vei til fantastiske Bymarka, Byåsen butikksenter og Sverresborg Museum.

Eiendommen

Om boligen

Arealer
Totalt bruksareal: 65,0 m²
- BRA-i: 65,0 m²
I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 5,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokeres av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Innhold
Boligen inneholder:
Gang, baderom, vaskerom, soverom, stue og kjøkken.

Adkomst
Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering
AL Nyborg Borettslag har 72 garasjeplasser i rekke. Tildeles av vaktmester etter søknadsdato. Det er mulig å montere lader for elbil, bestilles via Aneo. Infrastruktur er lagt opp i alle garasjer. 90 parkeringsplasser for fri parkering, 9 mc plasser og 6 hc-plasser. 7 «lasteplasser», for avlastning av varer etc, max 10 min.

Diverse
Styret har vedtatt at borettslaget dekker en kostnad i forbindelse med slukbytte ved oppussing av bad. Ta kontakt med styret før slukskifte. Utbetalingen betinger dokumentasjon på at slikt arbeid er utført av autoriserte fagfolk og godkjent søknad fra Trondheim Kommune. Styret minner om at oppussing av bad skal følge våtromsnormen og at alle bad skal være tette. Ordningen gjelder fra 01.04.09 og har ikke tilbakevirkende kraft.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten er vasket før visning, og at det ikke vil bli foretatt noe ytterligere vask før overtagelse.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig. Eiendommen selges av et dødsbo under offentlig skifte. Verken bostyrer eller arvingene har kunnskap om eiendommens bruk, beskaffenhet eller tilstand.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport
Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 0
TG 1: 3
TG 2: 14
TG 3: 1
TG IU: 3

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

Våtrom: Vaskerom
- Vaskerommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende tettesjikt.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

Etasjeskille og gulv på grunn
- Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering.

Kjøkken
- Oppsummering av overflater og innredning: Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist enkelte mindre skader på innredning og benkeplater.
- Oppsummering av avtrekk: Kullfiltervifte vurderes å fungere som tiltenkt. Dette vurderes likevel å ikke være en tilfredsstillende løsning så lenge det ikke er etablert annet mekanisk avtrekk fra rommet.

Avløpsrør
- Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid.

Vannledninger

- Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid.

Elektrisk
- Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Anlegget er av eldre dato og det foreligger ingen dokumentasjon/historikk.

Varmtvannsbereder
- Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid og vurderes å ikke være tilfredsstillende lekkasjesikret.

Våtrom: Baderom
- Oppsummering av overflater: Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe soppdannelser i fuger og stedvis bom i fliser. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.
- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent alder og utførelse.
-Oppsummering av sanitærutstyr: Baderommets sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering av lekkasjevann.
- Oppsummering av ventilasjon: Baderommet har ikke tilfredsstillende ventilering.

Våtrom: Vaskerom
- Oppsummering av overflater: Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe soppdannelser og oppsprekkinger i fuger, samt stedvis bom i flis. Det er ikke etablert sluk i rommet. Ved en eventuell lekkasje fra f. eks varmtvannsbereder vurderes det å være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.
- Oppsummering av ventilasjon: Vaskerommet har ikke tilfredsstillende ventilering.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad IU:

Våtrom: Baderom
- Oppsummering av fukt: Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser inn mot annet våtrom og tilstøtende vegger av mur/betong.

Våtrom: Vaskerom
- Oppsummering av sanitærutstyr: Det er ikke etablert sanitærutstyr i rommet.
- Oppsummering av fukt: Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking da overflater ikke er utsatt for regelmessig fukt.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:
- Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte
Boligblokk oppført som en mur-/betongkonstruksjon. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og vinduer/balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende

Tomt
Denne tomten er eiet.
26430,40 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger byggemelding av boligblokk datert 26.11.1959.
I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ferdigattest datert 19.11.1985. Ferdigattest gjelder for fasadeendring.

Det foreliggergodkjent byggesøknad for balkongrehabilitering datert 23.03.1993.

Det foreligger godkjent byggesøknad for fasaderehabilitering datert 03.06.1997.

Det foreligger igangsettingstillatelse for installasjon av brannvarslingsanlegg datert 11.04.2005.

Ferdigattest datert 18.01.2018. Ferdigattest gjelder for nye inngangspartier, garasjer og oppgradering av uteområdet med nye gangveier, pergolaer, lekeplasser, boder og avfallsanlegg.

Adgang til utleie
Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset

adgang til å leie ut leiligheter i borettslag, jf. lov om borettslag §§5-5 og 5-6. Eiendommen kan i sin helhet leies ut iht. bestemmelser i vedtektene. Iht. borettslagsloven kap. 5 kan man etter godkjenning fra styret leie ut hele bostaden i inntil 3 år dersom eier selv har bodd i leiligheten minst ett av de siste to år. Styret kan kun nekte å godkjenne utleieforholdet dersom det foreligger saklig grunn til å nekte eller dersom leietaker selv ikke ville blitt godkjent som andelseier/kjøper.

Oppvarming / energiforbruk
Boligen er oppvarmet med elektrisitet og ved.

Energikarakter: F - Rød

Økonomi

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 2 490 000,-
Andel fellesgjeld kr 324 783,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

545,00,- (Tinglysing hjemmelsdokument)

545,00,- (Tinglysing pantedok. pr. stk)

6 570,00,- (Forkjøpsrettsgebyr)

6 900,00,- (HELP boligkjøperforsikring)

2 800,00,- (HELP PLUSS)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 2 832 143,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 324 783,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader
Kr. 5 114,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:
- Felleskostnad renter kr. 1 588,-
- Felleskostnad avdrag kr. 941,-
- Felleskostnad driftsdel kr. 2 092,-
- Tilleggsytelser: Tillegg elektroniske fellesavtaler kr. 493,-

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene.

Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Andel fellesgjeld
Andel fellesgjeld er kr. 324 783,- pr. 25.06.2025.

Selskapets totale gjeld er kr. 63 862 767,- pr. 25.06.2025.

Andel fellesformue
Andel fellesformue utgjør kr. 32 975,- pr. 25.06.2025.

Lånevilkår fellesgjeld
Lånenummer: 90517328196
Långiver: Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer pr. år.
Rentesats pr. 25.06.2025: 5,69% p.a.
Saldo pr. 25.06.2025: kr. 51 866 946,-
Andel av saldo: kr. 263 777,-
Siste termin: 31.12.2052
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2029 utgjøre ca kr 440,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 90517341230
Långiver: Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 2 terminer pr. år.
Rentesats pr. 25.06.2025: 5,69% p.a.
Saldo pr. 25.06.2025: kr. 11 995 821,-
Andel av saldo: kr. 61 007,-
Siste termin: 31.12.2029

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Eiendomsskatt
Eiendomsskatt inngår i kommunale avgifter.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning
Iht. opplysninger gitt av forretningsfører, tilbyr borettslaget individuell nedbetaling av andel fellesgjeld (IN-ordning), noe som innebærer at den enkelte andelseier gis adgang til å betale ned på fellesgjelden som er knyttet til den aktuelle andelen og derigjennom få lavere månedlige felleskostnader. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at det kan være fastsatt betingelser for når en nedbetaling kan skje, minimumsbeløp, bestemte tidspunkt m.v., samt at det kan påløpe ekstrakostnader for overkurs dersom borettslaget har inngått en avtale om

fastrente e.l. Andelen overdras med den fellesgjeld som fremgår av salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primær formuesverdi kr. 906 610,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 626 440,00.
Gjeldende for ligningsåret 2023.

Offentlige forhold

Borettslaget
NYBORG BORETTSLAG A/L, Orgnr: 855 003 252
Forretningsfører: Boligbyggelaget TOBB.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse
Forkjøpsrett er forhåndsprøvd. Forkjøpsretten avklares dermed senest 5 virkedager etter at varsel om bud aksept til forretningsfører. Dersom eiendommen ikke blir solgt innen tre måneder etter at forkjøpsretten er prøvd må forkjøpsretten prøves på nytt, og nytt gebyr kan påløpe.

Forsikring
Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenr. SP0006418114.

Regnskap
Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 11 347 247,-
Driftskostnader kr. 16 504 274,-
Årsresultat kr. -8 401 702,-
Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 6 807 487,- per 31.12.2024.
Budsjett for 2025 viser et underskudd på kr. -4 817 905,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler
Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dyrehold
Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Se vedlagte husordensregler for mer informasjon.

Regulering
Eiendommen er regulert til boligformål.
Reguleringsplan for Torshaugveien - eiendommen Løkken - en linje over eiendommen nyborg - tamperveien - regulert skiløype - Gamle Oslovei, med PlanID r0587, vedtatt 14.03.1960, er gjeldende. Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn 1 Sverresborg allé og deler av Gamle Oslovei, Fjellseterveien og Breidablikkveie, og planID r20220041. verresborgruta blir en sammenhengende sykkelvei med fortau fra Hammersborg til Stavset. Ruta inkluderer i tillegg General Bangs veg og Dalgårdvegen samt sidearmer i krysset ved Byåsen butikksenter. Målet er å sikre et sammenhengende og tydelig hovednett for sykkel som gir god fremkommelighet for syklister og gående, og som er trafikksikkert og oppleves trygt for alle.
Strekningene som har best kost/nytte-vurdering vil bli prioritert først for utbygging.
Ta kontakt med Trondheim kommune ved spørsmål.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen. Dette gjelder reguleringsplan med plannavn Gamle Oslovei 28A, og planID r20240006. Gamle Oslovei 28 Eiendom AS ønsker å legge til rette for utvikling av ny forretningsbebyggelsen på gnr./bnr. 424/8. Ønsket er å bidra til å styrke dagens lokalsenter og nærområde på eiendommen Bunnpris Nyborg. Dette ved å etablere sentrumsbebyggelse som skal spille på lag med omgivelsene ved å bygge forretning i første etasje, boligbebyggelse over butikken og en park som forsterker eksisterende turdrag og friområde. Det pågår reguleringsarbeid for Gamle Oslovei 28 (Bunnpris Nyborg). Eier vil utvikle eiendommen med ny butikk og boliger. I forbindelse

med oppstart av reguleringsarbeidene i april 2024 fikk borettslaget nabovarsel, og det ble levert innspill med synspunkt på vegne av boretttslaget for å ivareta borettslaget interesser. Det er usikkert hvor lang tid prosessen med reguleringsplan vil ta og hvilket omfang et prosjekt i Gamle Oslovei 28 eventuelt vil få.
Ta kontakt med Trondheim kommune ved spørsmål.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser
Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 302713, tgl. 31.05.1961 - Erklæring/avtale Refusjonsplikt til kommunen.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse
Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven
Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Dødsbo
Eiendommen selges som et dødsbo og arvingene har ikke bebodd eiendommen. Arvingene har følgelig begrenset kunnskap om boligens tilstand og interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen grundig, gjerne sammen fakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har kjennskap til hvor mange nøkler som er utstedt. Det kan derfor være nøkler på avveie og kjøper anbefales på generelt grunnlag å skifte lås, eventuelt supplere med ytterligere nøkler for egen regning.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen gjelder fra budaksept. Er det mer enn 12 måneder til overtakelse, så gjelder forsikringen først fra overtakelse. Dersom det ikke blir avtalt overtakelsesdato samtidig med budaksept, så gjelder forsikringen først fra overtakelsen.

Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtakelse av eiendommen. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter, feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen. Forsikringen dekker

ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring tegnes senest på kontraktsmøtet.

Kjøpsvilkår

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.
For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som

mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (burettslagslova)
Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informsajon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Nylander &Partners, Trondheim Sentrum sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier
Eier er Oddvar Stamnes' dødsbo.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Gamle Oslovei 30A. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 424, bnr. 9, andelsnr. 171 i NYBORG BORETTSLAG A/L i Trondheim.

Vårt oppdragsnummer er 1250175.

Megler og meglers vederlag
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,650 % av salgssummen inkl. mva (minimum 40 000 inkl. mva)

Oppgjørsgebyr: 6 990,00
Digitale oppdragtjenester: 2 290,00
Markedspakke Anbud: 13 900,00
Tilretteleggelsesgebyr: 15 000,00
Utleggsgebyr pr. stk: 850,00
Deltakelse på overtagelse: 2 900,00
Visningshonorar pr. stk: 2 900,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.)

Ansvarlig megler er Jahn Dalheim / +47 92 80 62 58 / jahn.dalheim@nylanderpartners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Gryta 2 B, 7010 TRONDHEIM. Org. nr. 990732809.

Prod. dato: 28.07.2025

Tekniske dokumenter

Gamle Oslovei 30A
7020 TRONDHEIM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1960
BRA: 65 m^2
BRA-i: 65 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	3	14	1	3

Supertakst

GNR: 424 BNR: 9 ANR: 171

Alexander Storsve
Takst-Forum Trøndelag AS
alexander@tft.no
48257022
Gamle Oslovei 30A
7020 Trondheim

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33013

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vaskerommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må påregnes en oppgradering av rommet.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist enkelte mindre skader på innredning og benkeplater.

Oppsummering av avtrekk

Kullfiltervifte vurderes å fungere som tiltenkt. Dette vurderes likevel å ikke være en tilfredsstillende løsning så lenge det ikke er etablert annet mekanisk avtrekk fra rommet.

Avløpsrør

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegget er av eldre dato og det foreligger ingen dokumentasjon/historikk.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Tiltak må påregnes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid og vurderes å ikke være tilfredsstillende lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe soppdannelser i fuger og stedvis bom i fliser.

Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent alder og utførelse.

Oppsummering av sanitærutstyr

Baderommets sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering av lekkasjevann.

Oppsummering av ventilasjon

Baderommet har ikke tilfredsstillende ventilering.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe soppdannelser og oppsprekkinger i fuger, samt stedvis bom i flis.

Det er ikke etablert sluk i rommet. Ved en eventuell lekkasje fra f. eks varmtvannsbereder vurderes det å være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Oppsummering av ventilasjon

Vaskerommet har ikke tilfredsstillende ventilering.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Baderom

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser inn mot annet våtrom og tilstøtende vegger av mur/betong.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert sanitærutstyr i rommet.

Oppsummering av fukt

Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking da overflater ikke er utsatt for regelmessig fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
24.7.2025	**24.7.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Oddvar Stamnes dødsbo ved advokat Nils Håkon Risberg iht. bostyrerattest**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Alexander Storsve**	Telefon:	**48257022**
Firma:	**Takst-Forum Trøndelag AS**	Epost:	**alexander@tft.no**
Adresse:	**Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**		

Informasjon om boligen

Adresse: **Gamle Oslovei 30A, 7020 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	424	Bruksnr:	9	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	171	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1960**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Boligblokk oppført som en mur-/betongkonstruksjon. Utvendige fasader er kledd med fasadeplater og vinduer/balkongdører fremstår med 2-lags glass. Taket er tilnærmet flatt og antas utvendig tekket med papp eller lignende.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
8. etasje	65	65	0	0	5
Totalt m²	**65**	**65**	**0**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
8. etasje	65	61	4	Gang, baderom, vaskerom, soverom, stue og kjøkken.	Bod.
Totalt m²	**65**	**61**	**4**		

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens balkong.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Boligens vinduer og balkongdør fremstår med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det ikke påvist vesentlige skader eller avvik ved boligens vinduer og balkongdør.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

Det er ikke påvist skader eller avvik som vurderes å være av konstruksjonsmessig eller sikkerhetsmessig betydning. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre teglsteinspiper erfaringsmessig har behov for rehabilitering.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist enkelte mindre skader på innredning og benkeplater.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kullfiltervifte vurderes å fungere som tiltenkt. Dette vurderes likevel å ikke være en tilfredsstillende løsning så lenge det ikke er etablert annet mekanisk avtrekk fra rommet.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Omfang og utførelse er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**
Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt, men deler har oppnådd forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder er det påregnelig med tiltak i tiden som kommer.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegget er av eldre dato og det foreligger ingen dokumentasjon/historikk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder anbefales en utvidet el-kontroll for å fastslå korrekt tilstand. Tiltak må påregnes.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
142 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid og vurderes å ikke være tilfredsstillende lekkasjesikret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder er det påregnelig med en utskiftning i tiden som kommer.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Boligens ventilering vurderes å fungere som tiltenkt.	

6.12 Våtrom: Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderommet fremstår med flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på baderommet er ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe soppdannelser i fuger og stedvis bom i fliser. Fallforhold tilfredsstiller ikke forskriftskrav.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Det er ikke påvist symptomer på svikt i baderommets tettesjikt, men det gjøres oppmerksom på ukjent alder og utførelse.	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Baderommets sanitærutstyr vurderes å fungere som tiltenkt, men det er ikke etablert synlig drenering av lekkasjevann.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Baderommet har ikke tilfredsstillende ventilering.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Det er ikke foretatt hulltaking da dusjsonen grenser inn mot annet våtrom og tilstøtende vegger av mur/betong.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet fremstår med flis på gulv og flis kombinert med malte overflater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på vaskerommet er ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Utover normal aldringsmessig slitasje er det påvist noe soppdannelser og oppsprekkinger i fuger, samt stedvis bom i flis. Det er ikke etablert sluk i rommet. Ved en eventuell lekkasje fra f. eks varmtvannsbereder vurderes det å være fare for skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-3**
Vaskerommet vurderes å ikke ha tilfredsstillende tettesjikt.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det må påregnes en oppgradering av rommet.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	**50 000 - 150 000**

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-IU**
Det er ikke etablert sanitærutstyr i rommet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Vaskerommet har ikke tilfredsstillende ventilering.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-IU**
Det er vurdert å ikke være hensiktsmessig med hulltaking da overflater ikke er utsatt for regelmessig fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

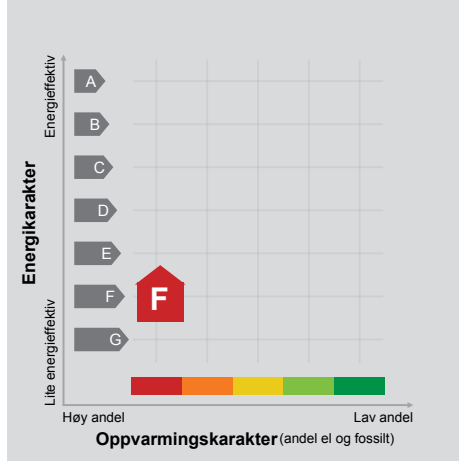
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Oslovei 30A
Postnummer	7020
Sted	TRONDHEIM
Kommunenavn	Trondheim
Gårdsnummer	424
Bruksnummer	9
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	182272965
Bruksenhetsnummer	H0803
Merkenummer	Energiattest-2025-148100
Dato	24.07.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Meglerhuset Nylander AS avd. Trondheim Sentrum

Oppdragsnr.

1250175

Selger 1 navn

Oddvar Stamnes dødsbo v/ adv. Nils Håkon Risberg iht. bostyrerattest

Gateadresse

Gamle Oslovei 30A

Poststed	Postnr
TRONDHEIM	7020

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Oddvar Stamnes

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1250175

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen selges av et dødsbo under offentlig skifte. Verken bostyrer eller arvingene har kunnskap om eiendommens bruk, beskaffenhet eller tilstand.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1250175

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nils Håkon Risberg	a3da03d6c9612a2cddb8403446b91a96ffe39666	26.06.2025 14:17:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1250175

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Gamle Oslovei 30A

Nabolaget Dalhaug/Nyborg vestre - vurdert av 48 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

Offentlig transport

Nyborg Linje 11, 13, 50, 108	1 min 0.1 km
Kyvannet Linje 9	18 min 1.5 km
Marienborg stasjon Linje R60, R70	7 min 4 km
Trondheim S Linje F6, F7, R60, R70, R71	9 min 4.8 km
Trondheim Værnes	36 min

Skoler

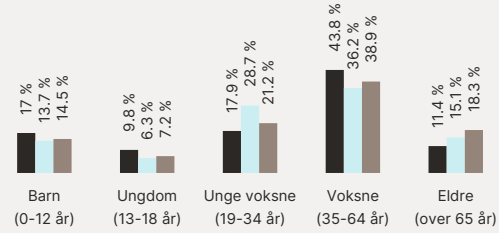
Nyborg skole (1-7 kl.) 257 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Åsveien skole og ressurssenter (1-1... 534 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km
Byåsen skole (1-7 kl.) 617 elever, 33 klasser	22 min 1.9 km
Sverresborg skole (8-10 kl.) 570 elever, 34 klasser	13 min 1.2 km
Ugla skole (8-10 kl.) 488 elever, 33 klasser	22 min 1.8 km
Skansen Videregående Steinerskole	7 min
Byåsen videregående skole 1000 elever	7 min 3.7 km

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dalhaug/Nyborg vestre	683	306
Trondheim	192 462	103 688
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

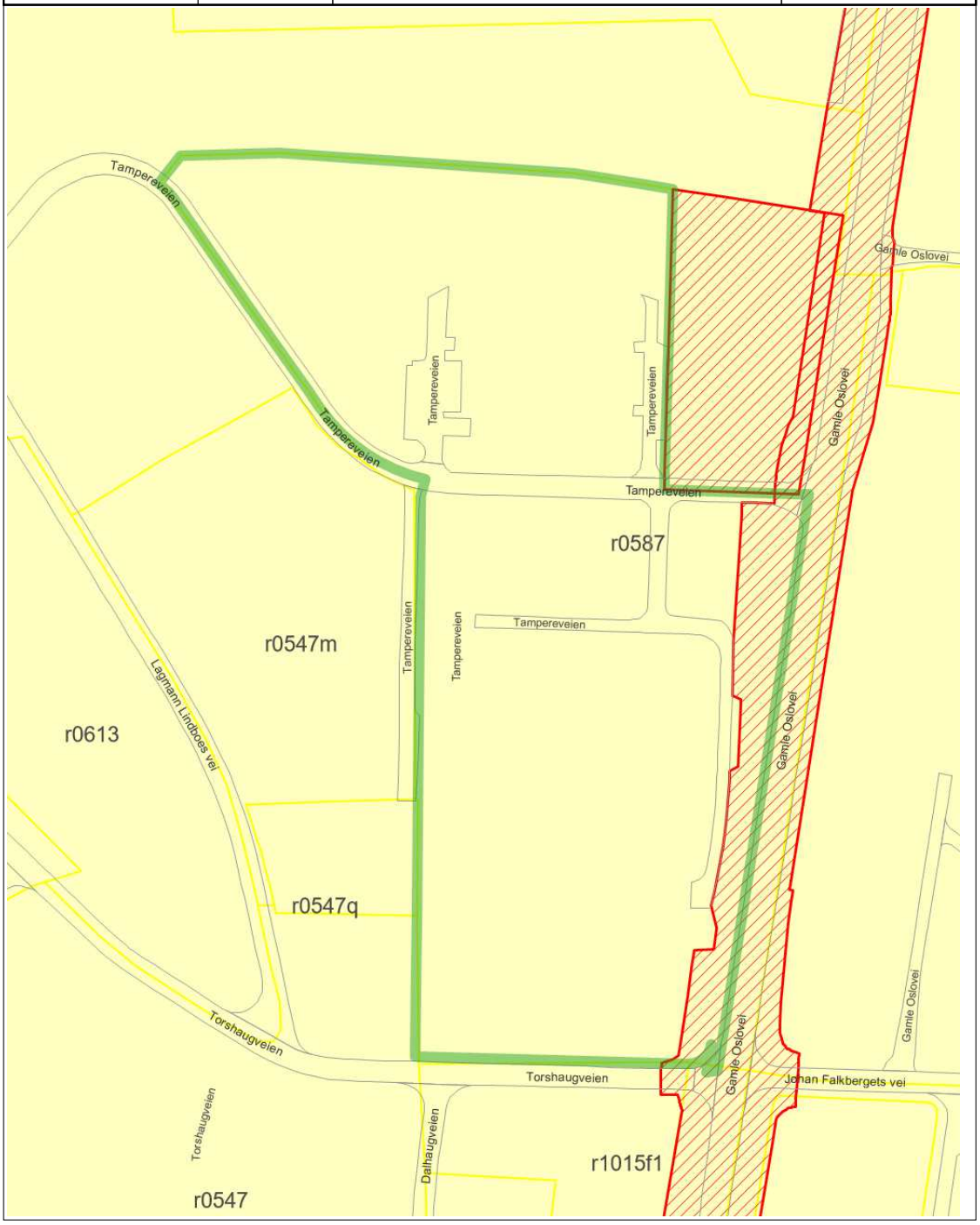
Valset barnehage (1-5 år) 62 barn	2 min 0.2 km
Nyborg barnehage (1-5 år) 67 barn	5 min 0.4 km
Havsteinaunet barnehage (1-5 år) 58 barn	10 min 0.6 km

Dagligvare

Bunnpris & Gourmet Nyborg Post i butikk	2 min 0.1 km
Coop Prix Sverresborg	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Trondheim	PlanOversikt					Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 424	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Gamle Oslovei 30A 7020 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring


Veg

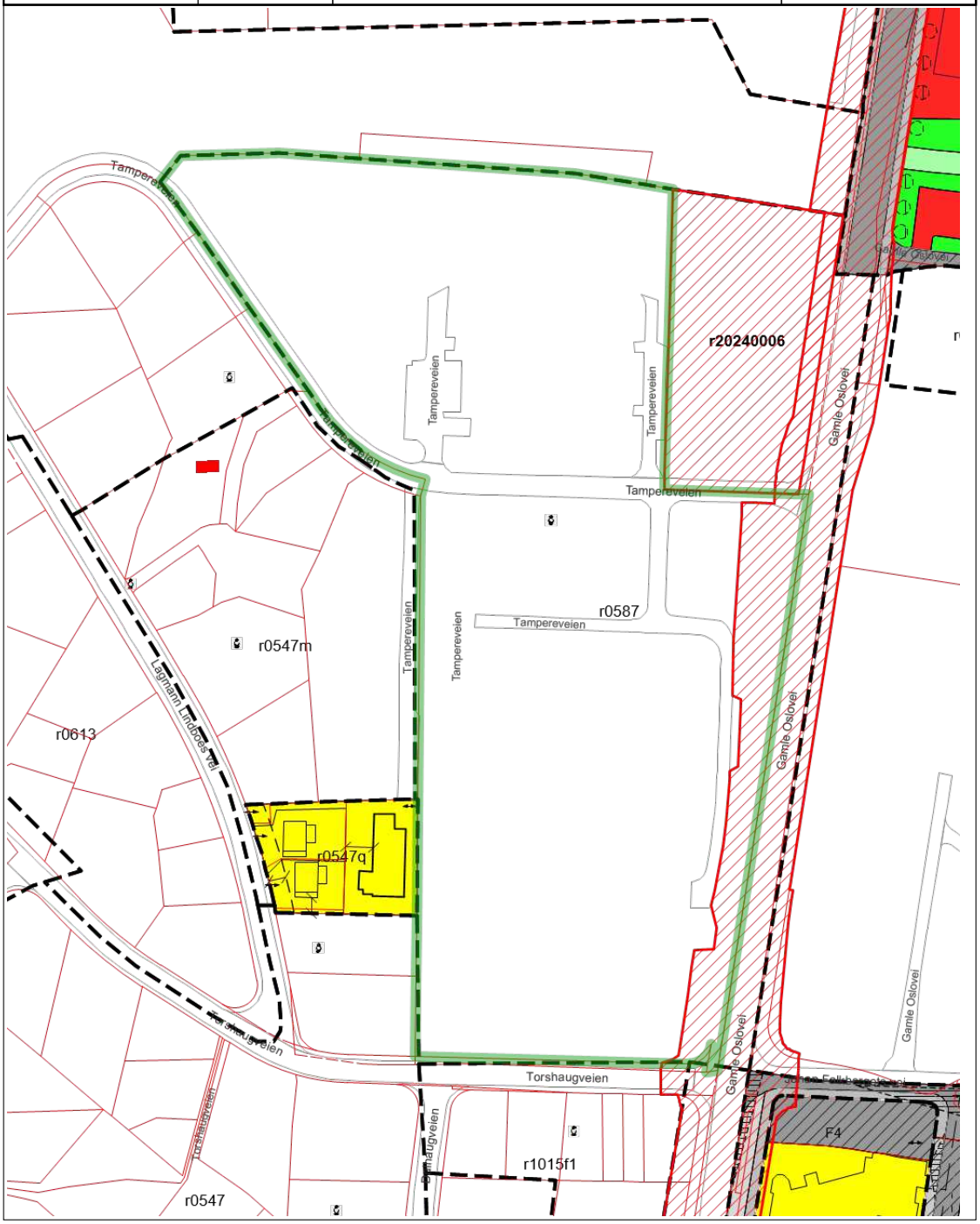
Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .


RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Trondheim	Reguleringsplaner					Målestokk 1:1500
	Eiendom:	Gnr: 424	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Gamle Oslovei 30A 7020 TRONDHEIM, m.fl.				
	Annen info:					



Tegnforklaring

RpOmråde igangsatt

RpOmråde vedtatt linje - på bakkenivå

RpOmråde vedtatt

RpOmråde vedtatt - på bakkenivå

Eiendomsgrense god nøyaktighet

Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet

Veg

Kommunalveg gatenavn .

Privatveg gatenavn .

Plan dispensasjon punkt

Avslag dispensasjon

RpFormålGrense

RpGrense

Avkjørsel - både inn og utkjøring

Regulert tomtegrense

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktlinje

Måle- og avstandslinje

Bevaring av landskap og vegetasjon

Frisiktsone ved veg

Bolig

Offentlig bygg - barnehage

Offentlig bygg - kirke

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Offentlig friområde

Park

Turveg

Felles avkjørsel

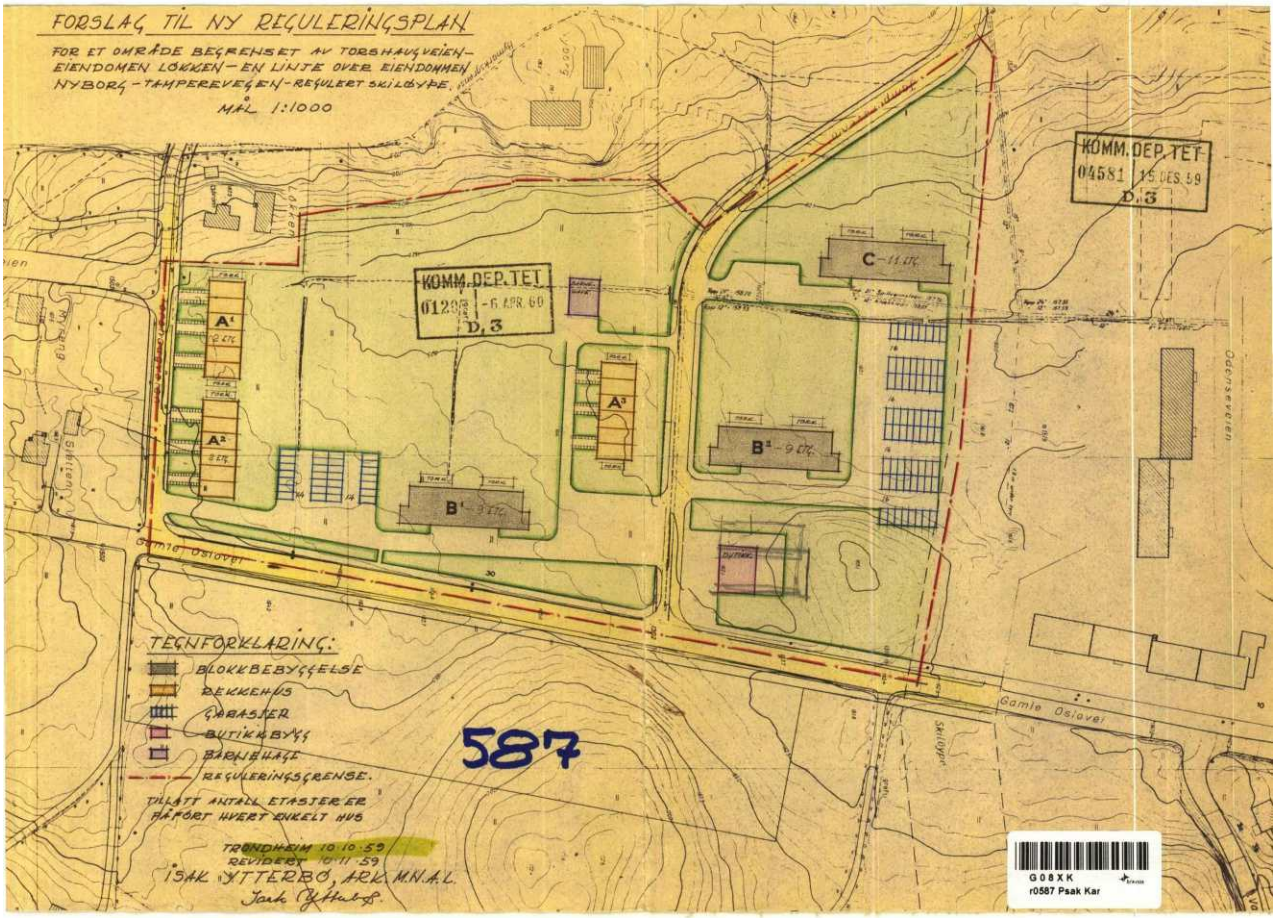
Felles gangareal

Kjøreveg

Fortau

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Grønnstruktur


FORSLAG TIL NY REGULERINGSPLAN
FOR ET OMRÅDE BEGRENSET AV TORSHAUGVEIEN-EIENDOMEN LØKKEN – EN LINJE OVER EIENDOMMEN NYBORG – TEMPEREVEGEN – REGULERT SKILØYPE.
MÅL 1:1000
KOMM. DEP. TET
04581 15 DES 59
D. 3
KOMM. DEP. TET
6 APR 60
D. 3
A¹
A²
A³
B¹ - 9 ETG.
C – 11 ETG.
Gamle Oslovei
Skiløype
Ødevisevegen
TEGNFORKLARING:
BLOKKBEBYGGELSE
REKKEHUS
GARASJER
BUTIKKBYGG
BARNEHAGE
REGULERINGSGRENSE.
TILLATT ANTALL ETASJER ER FØRT HVERT ENKELT HUS
587
TRONDHEIM 10.10.59
REVIDERT 10.11.59
ISAK YTTERBØ, ARK. MNAL
Isak Ytterbø
G08XK
r0587 Psak Kar

J.nr. 1207/60 D.3
HPF/AN.

Reguleringe- og bebyggelsesplan for Nyborgområdet, Trondheim.

I henhold til § 27 i lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 har Kommunal- og arbeidsdepartementet ved brev av **14.mars 1960** til **fylkesmannen i Sør-Trøndelag** stadfestet nevnte regulering.

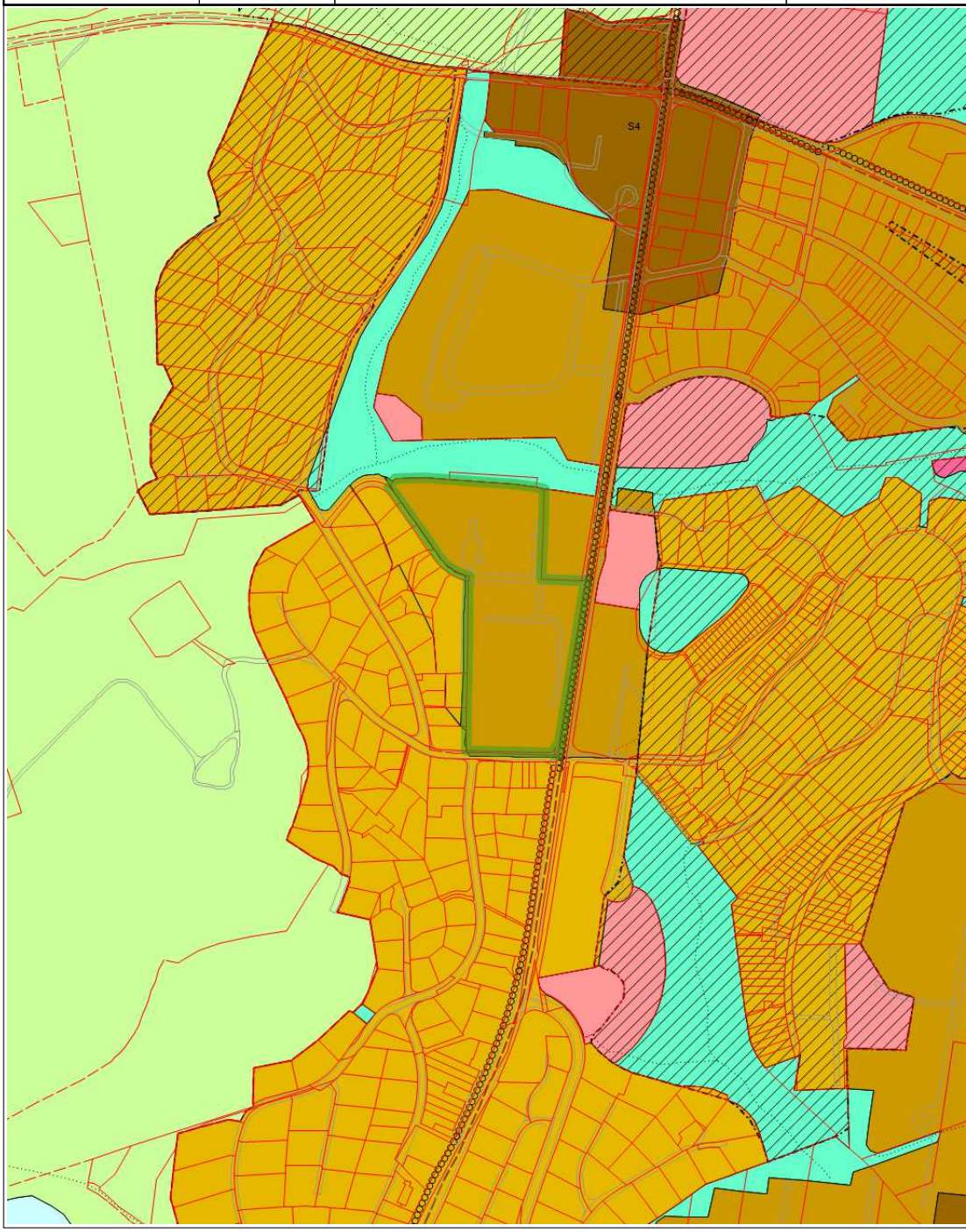
Videre har departementet i medhold av lovens § 3 stadfestet vedtekter i tilknytning til reguleringen.

Reguleringen er tegnet inn på dette kart slik som den er vedtatt av kommunestyret i møte den **26.november 1959.**

Bygn.kontorets kontroll-l.nr. 97/60

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Kontoret for bygnings- og brannvesen
Oslo den **9.april 1960.**
Etter fullmakt:
H.P.Faller
fung.

Trondheim	Kommuneplanens arealdel				Målestokk 1:5000
	Eiendom:	Gnr: 424	Bnr: 9	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Gamle Oslovei 30A 7020 TRONDHEIM, m.fl.			
	Annen info:				



Tegnforklaring


KpOmråde kommuneplan gjeldende


Eiendomsgrense fiktiv


Hensyn bevaring kulturmiljø


Framtidig turveg / turdrag


Byggesone 1


Offentlig eller privat tjenesteyting


LNFR


Eiendomsgrense god nøyaktighet


Veg


Byggegrense - marka


Kollektivtrase


Byggesone 2


Framtidig offentlig eller privat tjenesteyting


Bruk og vern av sjø og vassdrag mm


Eiendomsgrense dårlig nøyaktighet


Hensyn friluftsliv (marka)


Turveg / turdrag


Hovedvegnett sykkel


Byggesone 3


Blå/grønnstruktur

R 587, stf: 14.03.60

Vedtekter til ny reguleringsplan for et område begrenset av Torshaugveien - eiendommen Løkken - en linje over eiendommen Nyborg - Tampereveien - regulert skiløype - Gamle Oslovei.

§ 1.

Reguleringsområdet er på planen vist med rød begrensningslinje

§ 2.

Bebyggelsen skal være åpen i parkmessige omgivelser og bestå av:

Høyhus i 9 og 11 etasjer.
Rekkehus i 2 etasjer.
De nødvendige fellesanlegg for boligene som barneanlegg, garasjer, transformatorkiosker.
Butikk.

Høyhusbebyggelsen.

§ 3.

Høyhusene skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale. Dispensasjoner innenfor bygningslovens ramme kan gis av bygningsrådet etter at uttalelse fra brannstyret er innhentet. Maksimal gesimshøyde for 9-etasjes bygg er 27 meter, for 11-etasjes 33 meter.

§ 4.

For hvert bygg oppsettes felles antenneanlegg.

Rekkehusbebyggelsen.

§ 5.

Rekkehusene skal være i 2 etasjer. Takvinkelen må ikke overstige 30°. Gesimshøyden målt fra ferdig planert terreng må ikke overstige 6 meter.

Fellesbestemmelser.

§ 6.

I forbindelse med garasje skal det være oppstillingsplass for bilen utenfor gatelinjen.

Plassering av garasjer skal være vist på situasjonsplanen ved anmeldelse av hvert enkelt bygg, selv om de ikke blir bygget samtidig med dette.

§ 7.

Tomtene skal gis en tiltalende parkmessig utforming og behandling. Med byggemeldingen må følge planer for garasjer, beplantning, tørkeplasser, lekeplasser, forstøtningsmurer, plass for søppelspann etc.

§ 8.

Høyden på gjerdene må ikke overstige 8o cm. Gjerdenes plassering, utførelse og farge skal på forhånd sendes bygningsmyndighetene for godkjennelse. Regulert høyhusbebyggelse kan bare inngjerdes med bygningsrådets samtykke.

§ 9.

Tomtene må ikke beplantes med trær som vil virke sjenerende for nabo.

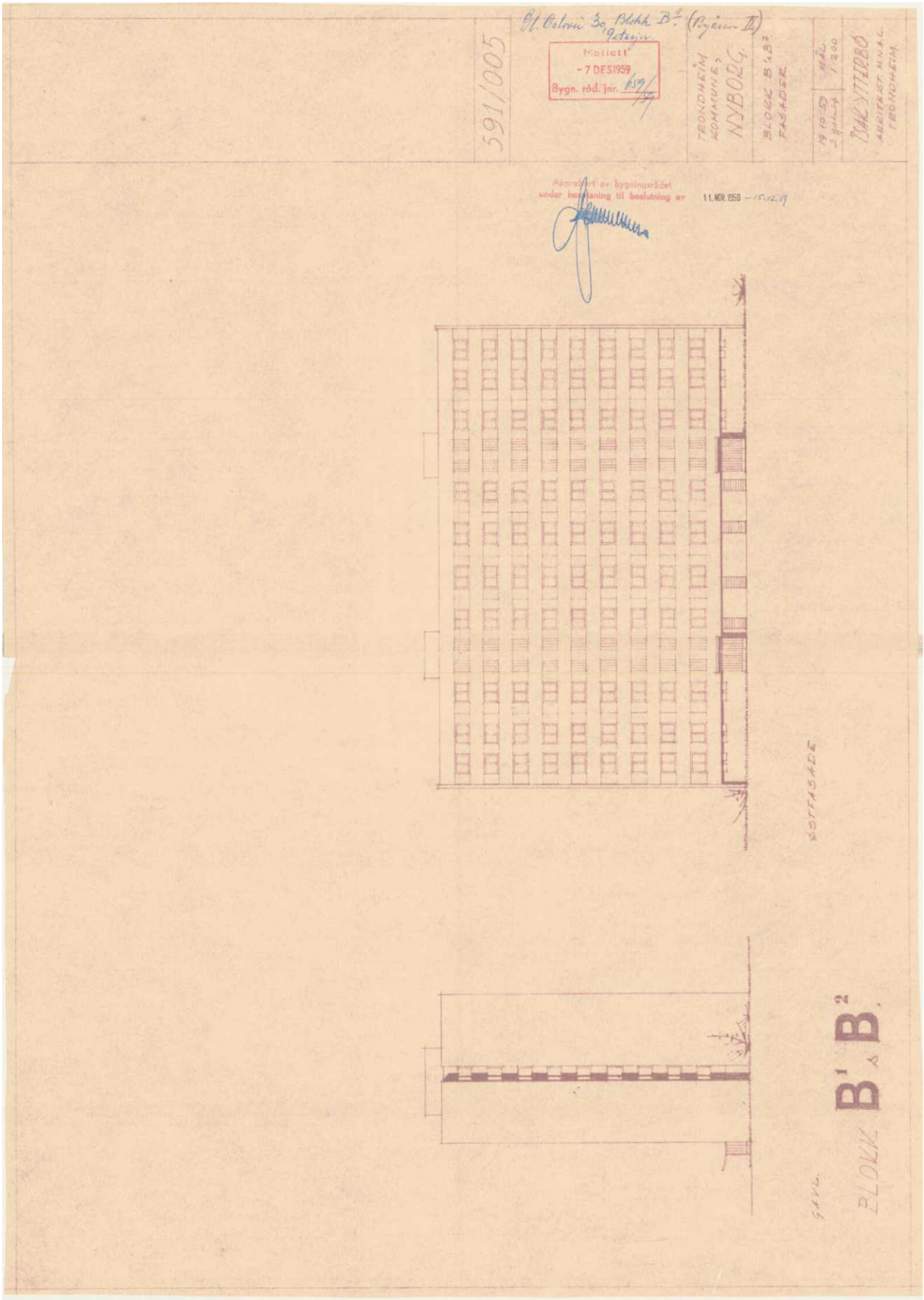
§ 1o.

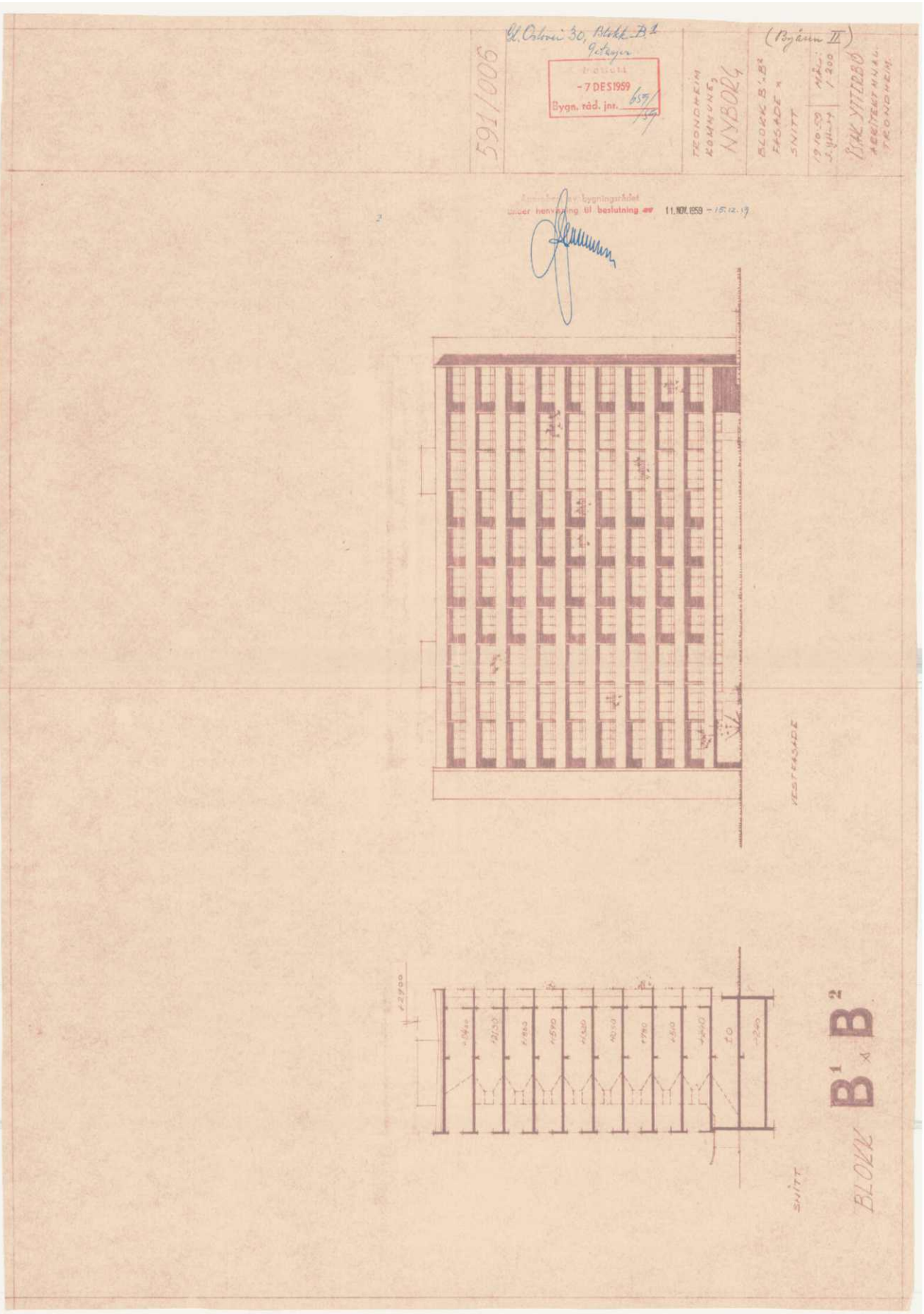
Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

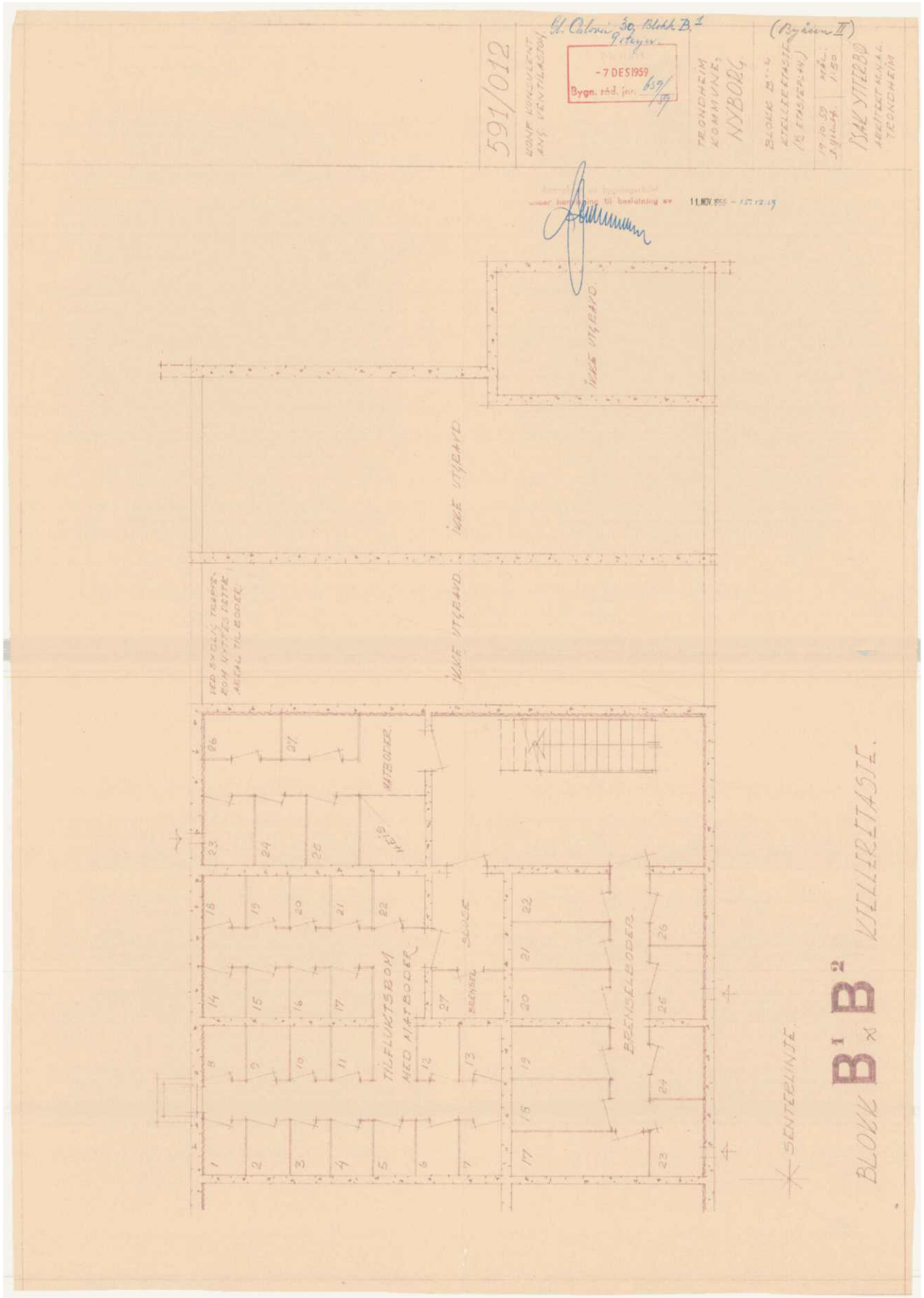
§ 11.

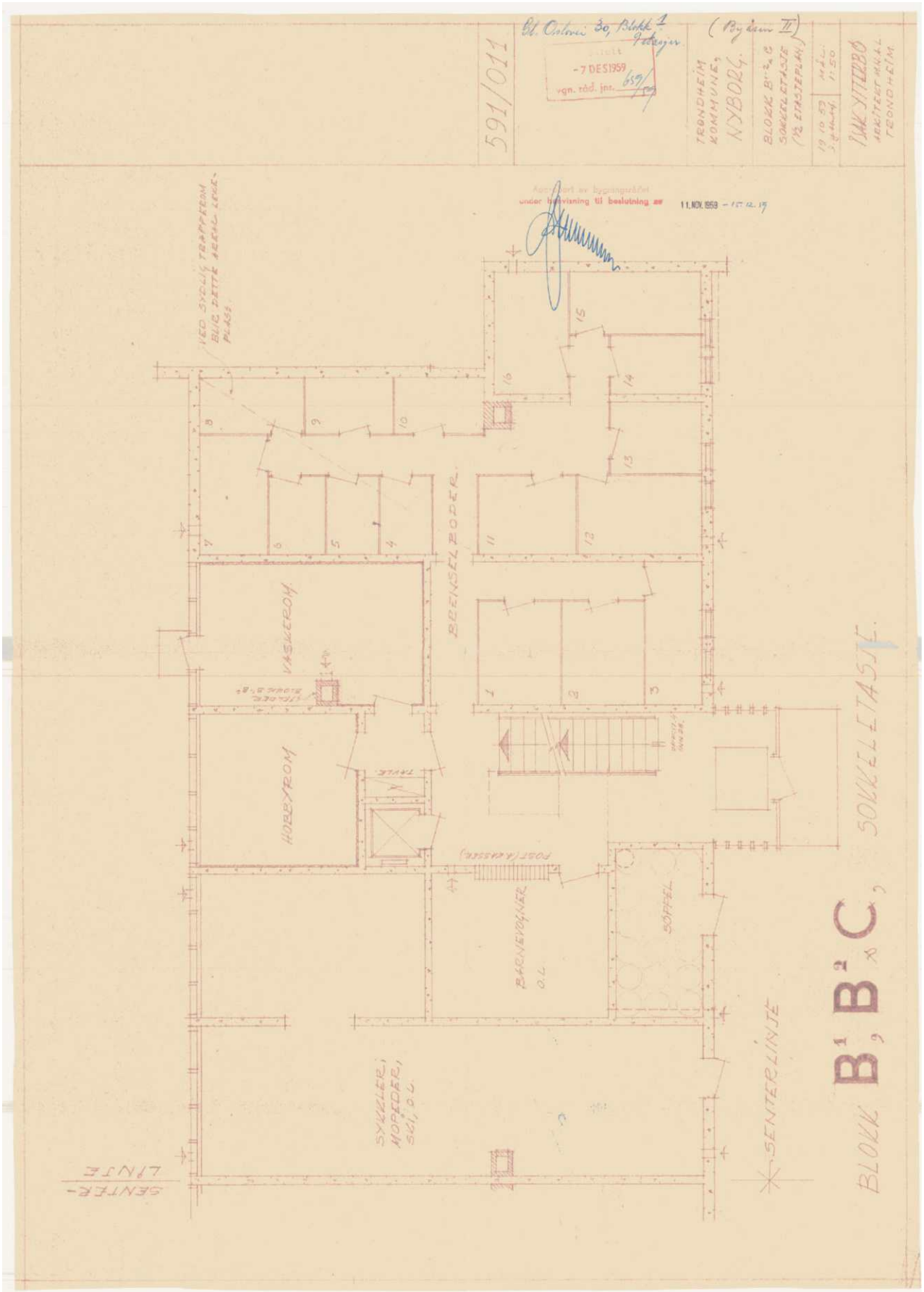
Vedsiden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Trondheim by og bymark til anvendelse.

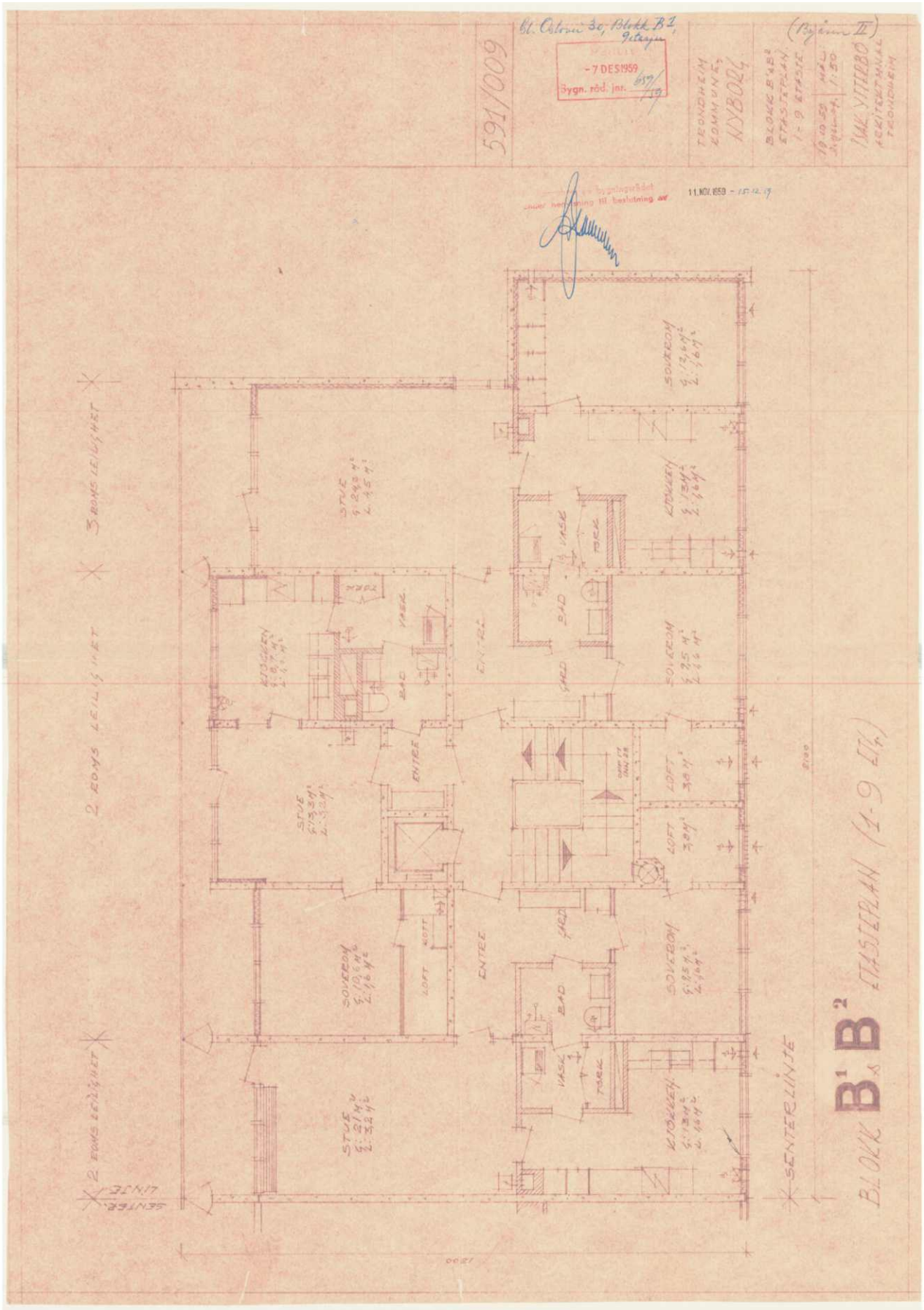
--ooOoo--

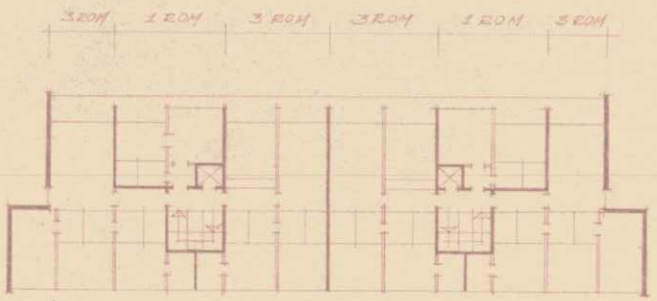

591/005
Mottatt
- 7 DES 1959
Bygn. råd. jnr.
TRONDHEIM KOMMUNE
NYBØRG
BLOKK B1,B2
FASADER
1:200
BAKSTEDBØ
TRONDHEIM
Godkjent av byningsrådet
11. NOV. 1959
VESTFASADE
GAVL
BLOKK B1 & B2


591/006
Kl. Ostens. 30, Blokk B1
9 etasjer
- 7 DES 1959
Bygn. råd. jnr. 637/59
TEGNEMERKNINGS NYBORG
BLOKK B1-B2
FASADE x SNITT
(Bjåsen II)
19.10.59
1:100
STAL YTTERBO
ARKITEKTFIRMA
TRONDHEIM
Innkommet byggingsrådet
Saken henvist til beslutning av 11. NOV. 1959 - 15.12.59
VESTFASADE
SNITT
BLOKK B1 x B2

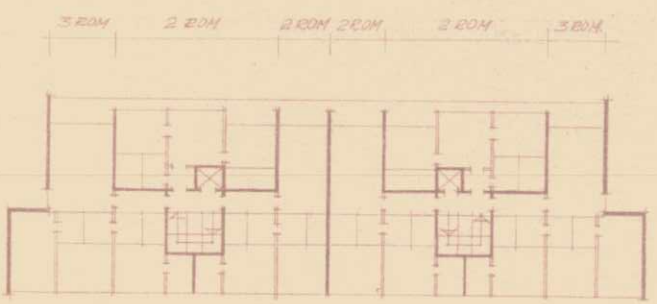

591/012
- 7 DES 1959
TRONDHEIM KOMMUNE, NYBORG
(Bygning II)
BLOKK B1-2 KJELLERETASJE (½ ETASJE HØY)
1:50
I SALG UTLEIEBO
VED SYKDOM TILHØRER DEN UTTJENTE LEIEN TIL BOREN
IKKE UTLEIEBO
IKKE UTLEIEBO
MATBODER
TILFLUKTSROM MED MATBODER
BRENSEL
BRENSELBODER
SENTERLINJE
BLOKK B1 x B2 KJELLERETASJE


591/011
Bl. Ostrem 30, Blokk 1
(By-dom II)
-7 DES 1959
vgn. råd. jnr. 659/59
TRONDHEIM KOMMUNE, NYBØRG.
BLOKK B¹-², C SOKKELETASJE (½ ETASJEPLAN)
1:50
FELLESHUS
ARKITEKT MAAL TRONDHEIM
Godkjent av byggesaksetaten under forutsetning av
11. NOV. 1959 – 15.12.59
VED SYDLIG TRAPPEROM BLIR DETTE NEDRE LYSE-PLASS
VASKEROM
BRENSELBODER
HOBBYROM
TRAPPE
POST (AVISER)
BARNEVOGNER O.L.
SOFFEL
SYKLER, MOPEDER, SCT. O.L.
SENTERLINJE
SENTER-LINJE
BLOKK B¹, B², C, SOKKELETASJE.

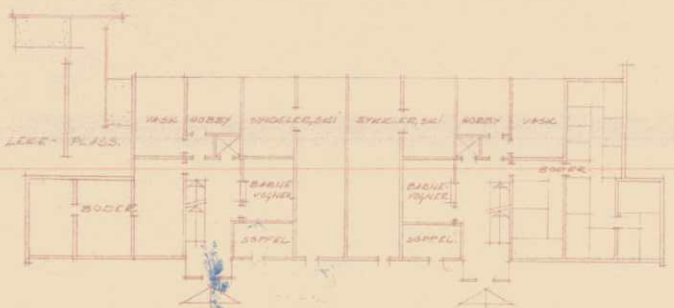

591/009
Bl. Ostrac 3c, Blokk B2, 9 etasjer
-7 DES 1959
Bygn. råd. jnr.
TEKNISK KOMMUNE, NYBORG
BLOKK B1 B2 ETASJEPLAN 1-9 ETASJE
(Bygning II)
19.10.59
MÅL 1:50
IVAR VITTEBØ ARKITEKT MNAL TRONDHEIM
11. NOV. 1959 - 15-12-59
2 ROMS LEILIGHET
3 ROMS LEILIGHET
2 ROMS LEILIGHET
SENTERLINJE
B1 B2 BLOKK ETASJEPLAN (1-9 ETG.)
STUE
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
ENTRE
LOFT
HALL



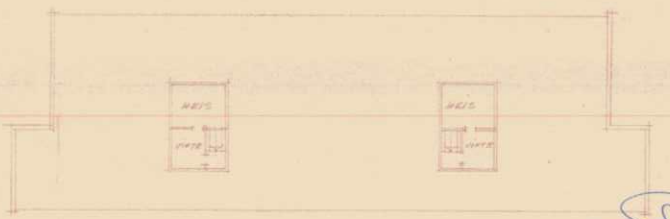
ETASJEPLAN, BLOKK C.



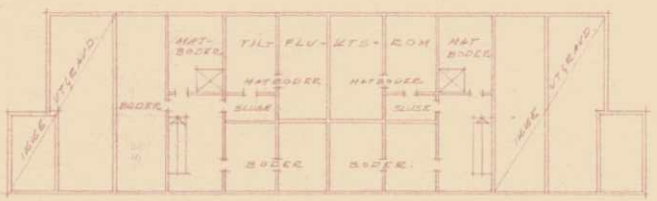
ETASJEPLAN, BLOKK B^1 & B^2.



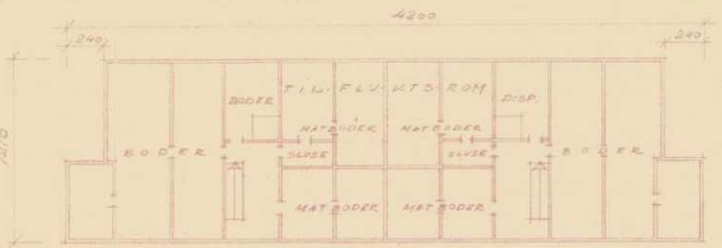
SOKKELETASJE, BLOKK B^1 & B^2 & C.



TAKPLAN, BLOKK B^1/B^2 & C.



KJELLERETASJE, BLOKK B^1 & B^2.



KJELLERETASJE, BLOKK C.

Approbert av byggingrådet under forutsetning av tillatelse til beplantning av
11 NOV 1959 – 15.12.59

591/004

FOR PLANDETALJER SE TEGN. MÅL 1:50

Mottatt
– 7 DES 1959
Bygn. råd. jnr. 859/59

TRONDHEIM KOMMUNE, NYBORG.

BLOKK B^{1-2} & C. OVERSIKTS-PLANER.

19.10.59 / 3.11.59 | MÅL 1:200

ISAK YTTERBØ ARKITEKT MNAL TRONDHEIM.

(Bygning II)

BLOKK B^1, B^2 & C, OVERSIKTSPLANER. (UTV. MÅL KJELLER OG SOKKEL ER LIKE.

KOPI

TRONDHEIM KOMMUNE
Plan- og bygningsenheten

DELEGASJONSSAK
NR: FBR DB 0781/05

Siemens Building Technologies AS
Postboks 6123 Sluppen

N-7435 TRONDHEIM

IGANGSETTINGS-TILLATELSE

Vår saksbehandler	Vår ref.	Deres ref.	Dato
Erik Prestmo	05/09784/ oppgis ved alle henv.		11.04.2005

GAMLE OSLOVEI 30, TAMPEREVEIEN 2 OG 4, SØKNAD OM ENKLE TILTAK FOR INSTALLASJON AV BRANNVARSLINGSANLEGG

Byggested: **Gamle Oslovei 30, Tampereveien 2 og 4** Gnr.: **424** Bnr.: **9**
Ansvarlig søker: **Siemens Building Technologies AS**
Tiltakshaver: **Nyborg borettslag**

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningsloven § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Innledning
Deres søknad om tillatelse til tiltak, enkle tiltak, er mottatt plan- og bygningsenheten 14.03.2005.

Tegninger og dokumentasjon mottatt plan- og bygningsenheten 14.03.2005, ligger til grunn for behandlingen av søknaden.

Søknaden gjelder installasjon av brannvarslingsanlegg.

Plan- og bygningsenheten fritar søkeren fra å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres av arbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 94 nr. 3.

Plan- og bygningsenheten har ingen vesentlige innvendinger til søknaden og arbeidet kan igangsettes.

VEDTAK:

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK GODKJENNES.

Det vises til plan- og bygningsloven §§ 93, 95 og 95b.

Postadresse: TRONDHEIM KOMMUNE, Plan- og bygningsenheten, 7004 TRONDHEIM
Besøksadresse: Holtermanns veg 1
Telefon: +47 72547150
Telefaks: +47 72546705
Organisasjonsnummer: NO 942 110 464
E-postadresse: pbe.postmottak@trondheim.kommune.no
Internettadresse: www.trondheim.kommune.no/planbygning

042710/05

TRONDHEIM KOMMUNE	Vår referanse	Vår dato
Plan- og bygningsenheten	05/09784	11.04.2005

Tildeling av ansvarsrett
I henhold til søknad om ansvarsrett tildeles ansvarsrett til:
- Siemens Building Technologies AS – SØK/PRO/KPR for brannalarmanlegg i tiltaksklasse 2.
- PK-service AS – UTF/KUT for brannalarmanlegg I tiltaksklasse 2.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

De foretak som har fått ansvarsrett har sentral godkjenning.

Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak.

Plan- og bygningsenheten gjør oppmerksom på følgende:

Gebyrer og avgifter
Gebyrer og avgifter i samsvar med utstedte fakturaer skal betales.

Kontroll
Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og eventuelle kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjonen skal oppbevares i kontrollforetaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse
Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 99.

Bortfall av tillatelse
Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jf. plan- og bygningsloven § 96. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Med hilsen
TRONDHEIM KOMMUNE

Lisbeth Glørstad Aspås
konst. bygningssjef

Erik Prestmo
saksbehandler

Vedlegg:
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Kopi med vedlegg:
Nyborg borettslag, Tampereveien 4B, 7020 TRONDHEIM

042710/05

BYGGESAKSKONTORET
HOLTERMANNSV. 1 - TLF. [redacted] 54 60 11

TC/jg

G.nr.	Br.nr.	Dato:	
Matr.nr. Tampereveien 2		19.11.1985	Sak nr. DB 1908/85

Fagsjefen for byggesakskontoret har etter delegasjon, gitt i medhold av bygningslovens § 14, nr. 2, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.
Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker.
Klagen sendes byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd / fylkesmann.

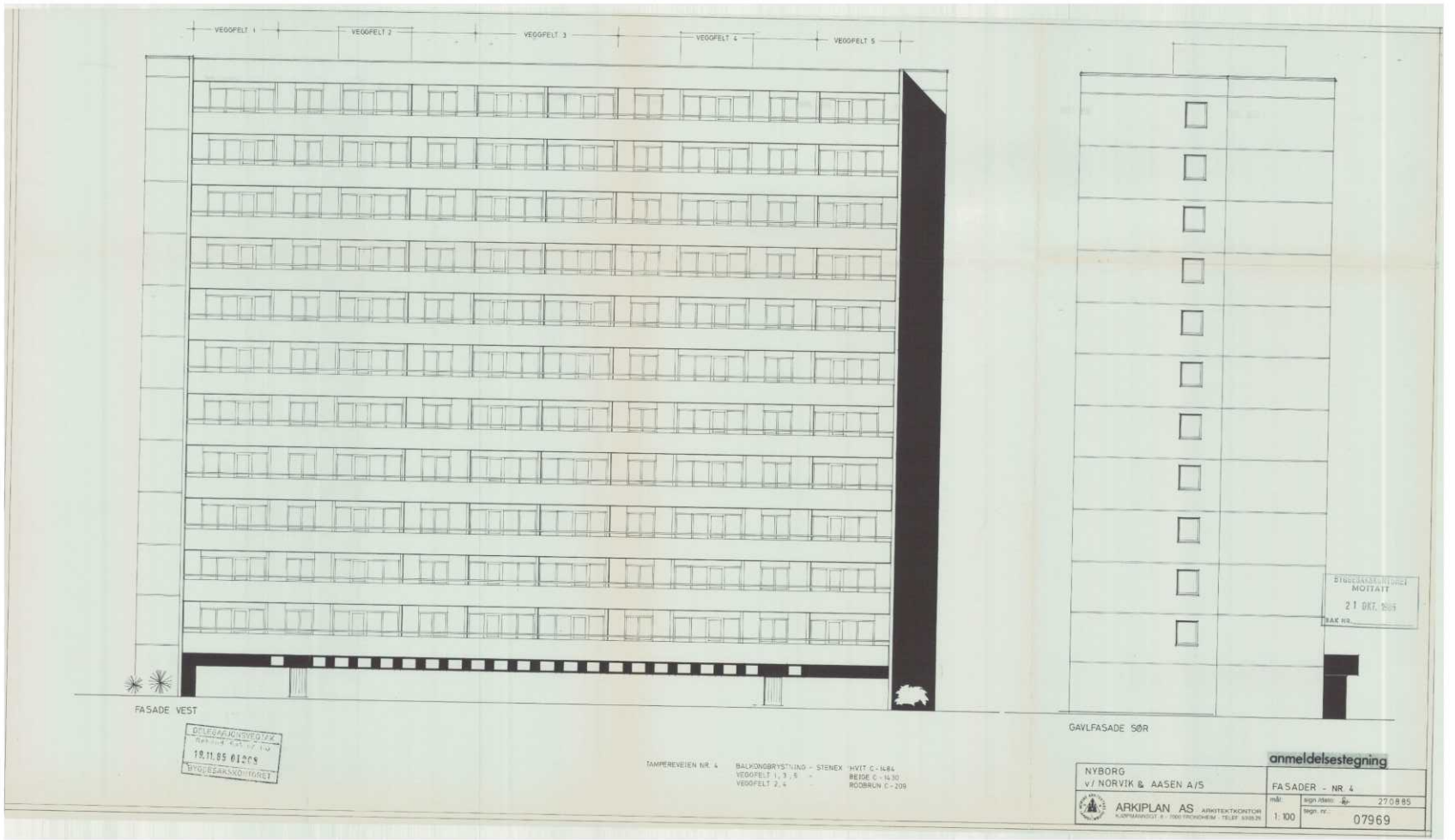
Søknad om fasadeendring mottatt 21. okt. 1985 fra Arkiplan A/S på vegne av A/L Nyborg Borettslag.
Fasadene tilleggsisoleres og kles med Stenex fasadeplater.
Videre påfores 1/2 steins fuget mur i 1. etasje og inngangspartiene blir sterkere markert.

Vedtak:

Søknaden godkjennes.

Ansvarshavende må innhente ansvarsrett ved byggesakskontoret før arbeidet tar til.


VEGGFELT 1
VEGGFELT 2
VEGGFELT 3
VEGGFELT 4
VEGGFELT 5
FASADE ØST
4A
4B
GAVLFASADE NORD
TAMPEREVEIEN NR. 4
SOKKEL - TEGL
VEGGFELT 1,5 - STENEX BE IDE C - M30
VEGGFELT 2 - MOSEGRØNN C - 602
VEGGFELT 3 - HVIT C - 484
VEGGFELT 4 - MELLOMGRÅ C - 884
DELTOPPDELINGSVEDTAK
19.11.85 01285
BYGGESAKSKONTORET
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
21 OKT. 1985
anmeldelsestegning
NYBORG
v/ NORVIK & AASEN A/S
FASADER - NR. 4
ARKIPLAN AS ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSGT. 8 - 7000 TRONDHEIM - TELEF. 53505
mål 1:100
sign./dato: 27.08.85
tegn. nr.: 07967


VEGGFELT 1
VEGGFELT 2
VEGGFELT 3
VEGGFELT 4
VEGGFELT 5
FASADE VEST
GAVLFASADE SØR
BYGGESAKSKONTORET
MOTTATT
21 OKT. 1985
SAK NR.
DELEGASJONSVEDTAK
19.11.85 01205
BYGGESAKSKONTORET
TAMPEREVEIEN NR. 4
BALKONGBRYSTNING - STENEX HVIT C - 1484
VEGGFELT 1, 3, 5 - BEIGE C - 1430
VEGGFELT 2, 4 - RØDBRUN C - 209
anmeldelsestegning
NYBORG
v/ NORVIK & AASEN A/S
FASADER - NR 4
ARKIPLAN AS ARKITEKTKONTOR
KJØPMANNSGT. 6 - 7000 TRONDHEIM - TELEF. 53 53 25
mål: 1:100
sign./dato: 270885
tegn. nr.: 07969

TRONDHEIM KOMMUNE

Sak nr.:
DB 0195/93

Sak nr.:
DB 0195/93

MØTEBOK FOR DELEGASJONSSAKER

Journalnr.:	Dato:	Inspektør:	Saksbehandler:
T/00501/93	23.03.93	EP	Sissel Ratvik

G.Nr. 00424 Br.Nr. 0009 Byggested: GAMLE OSLOVEI 30

SAKEN GJELDER:
SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BALKONGREHABILITERING
BYGGHERRE: Nyborg Borettslag A/L
ANMELDER : Ottesen Nils Christian Siv.ark. MNAL

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 11-1 nr. 2 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement § 8, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak. Avgjørelsen kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. Klagen sendes Byggesakskontoret for eventuell avgjørelse av bygningsråd/fylkesmann.

Søknaden er mottatt 04.02.93.

Søknaden gjelder rehabilitering av balkongdekker i betong og montering av nytt balkongrekkverk.

Arbeidet er beskrevet slik:
Det skal monteres vertikale, etasjehøye stålprofiler i balkongdekkets forkant. Mellom disse settes stålrammer imontert Stenex-plater og stålgitter med ruter, 100x100 mm. De minste rammene får kun platekledning. Det skal monteres horisontale renner for oppsamling av vann ved dekkeforkant. Vannet føres ned i bakken i PVC-rør, som legges inn i de u-formede vertikale stålprofilene, 3 stk. i alt. Alle stålkomponentene vil bli varmgalvanisert.

Saken er sendt Brannvesenet som i brev av 10.03.93 anbefaler planene på bestemte vilkår.
Uttalelsen følger som saksvedlegg.

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES.

FØR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN BLIR GITT, SKAL FØLGENDE VILKÅR VÆRE OPPFYLT:

A1 - Gebyrer og avgifter i samsvar med vedlagte fakturaer skal være betalt.
A2 - Vilkårene i Regler for dokumentasjon og kontroll av konstruksjonsberegninger og konstruksjonstegninger i Trondheim kommune. Igangsetting av byggearbeider før disse vilkårene er oppfylt vil medføre krav om at prosjektet i sin helhet skal kontrolleres av

Byggesakskontoret Holtermanns veg 1 7004 TRONDHEIM Tlf.: 07-546375/546381 Telefax: 07-546705

E.000 177 T.K. 50

uavhengig kvalifisert person for byggherrens regning.

NÅR DEN FORMELLE BYGGETILLATELSEN FORELIGGER, SKAL FØLGENDE ORDNES FØR ARBEIDET SETTES IGANG:

B1 - Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.
B2 - Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

Arbeidet må utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

C1 Forutsetninger og vilkår i Brannsjefkontorets uttalelse må tas til følge.
Uttalelsen følger som saksvedlegg.

C2 Balkong, terrasse o.l. skal ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut.
Hinderet skal ha en slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare, og slik at barn ikke kan skade seg eller lett kan klatre over.
Kfr. kap. 43:31.

RIVINGSARBEIDER

D1 Ansvarshavende for rivingsarbeidene skal innhente særskilt ansvarsrett ved Byggesakskontoret før arbeidet igangsettes.

D2 Avfallsmassene skal kjøres til fyllplass anvist av Renholdsverket. Kvittering for avleverte masser skal på begjæring kunne fremlegges.

D3 Asbestholdige og andre helsefarlige stoffer/materialer skal håndteres i samsvar med Arbeidstilsynets til enhver tid gjeldende forskrifter og merkes i samsvar med disse.

D4 Det skal i denne sammenheng dokumenteres at vedkommende ansvarshavende har tillatelse fra Direktoratet for Arbeidstilsynet til å utføre denne type arbeid.

D5 Det skal medfølge redegjørelse for handtering samt deponering av helsefarlige stoffer/materialer.

ANDRE VILKÅR:

E1 Når arbeidet er utført, skal Byggesakskontoret varsles for inspeksjon.

BYGGESAKSKONTORET

Kåre Rypdal

Kåre Rypdal
bygningssjef

Det bevitnes at utskriften av møteboka er riktig.
Byggesakskontoret Marie Larsen

Byggesakskontoret Holtermanns veg 1 7004 TRONDHEIM Tlf.: 07-546375/546381 Telefax: 07-546705

E.000 177 T.K. 50.



FASADE MOT VEST
MÅLESTOKK 1:100

DELEGASJONSVEDTAK
BEHAND. SAK NR.
23.03.93 00195
BYGGESAKSKONTORET

Dato: 04.02.93
Løpe nr.: 00501/93

A/L NYBORG BORETTSLAG
7030 TRONDHEIM
GNR 424 BNR 9

NILS CHRISTIAN GITTESEN
KONGENS GATE 20
7012 TRONDHEIM

GAMLE OSLOVEI 30
FASADE MOT VEST

002

TRONDHEIM KOMMUNE
AVDELING BYUTVIKLING
BYGGESAKSKONTORET

KOPI

DELEGASJONSSAK
NR: DBK 0860/97

Nyborg Borettslag
Tampereveien 4A
7020 TRONDHEIM

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	BU/300/09676/1997 oppgis ved alle henvendelser	03.06.97

TAMPEREVEIEN 2 OG 4, GAMLE OSLOVEI 30, BYGGESØKNAD FOR FASADEREHABILITERING

Byggested: TAMPEREVEIEN 2 OG 4/GAMLE OSLOVEI 30 G.nr.: 424/9
Byggherre: Nyborg Borettslag
Anmelder: Noteby A/S

Bygningssjefen har etter delegasjon, gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 8 og Trondheim kommunes delegasjonsreglement, behandlet og fattet vedtak i påfølgende sak.

Søknaden er mottatt 16.05.97. Tegninger, beskrivelse og foto stemplet mottatt Byggesakskontoret samme dato ligger til grunn for behandlingen.

Søknaden gjelder rehabilitering av gavlfasader i 3 høyblokker. Gavlene skal etterisoleres og forblendes med tegl i varmgul farge. Hovedfasadene er tidligere rehabilitert med platekledning. Hovedfasader mot vest har i tillegg balkonger i hele fasaden.

Det er ikke innkommet merknader fra berørte naboer innen merknadsfristens utløp.

Byggesakskontoret vil bemerke at blokkene har en dominerende størrelse og form i forhold til omgivelsene. For å dempe virkningen av gavlveggene er det viktig at fargen blir så lys som mulig.

De platekledde hovedfasadene har markante vertikale felter i rød og grønn farge. Byggesakskontoret er noe skeptisk til den estetiske virkningen av kombinasjonen med den gule teglen i gavlene. Et alternativ hadde vært å gjenta platekledningen i galvlene. En ser imidlertid også at tegl i seg selv har en større materialkvalitet enn platekledningen og finner derfor å kunne godkjenne søknaden. Det anbefales imidlertid at det velges en lysere gulfarge dersom dette er mulig. For å oppnå mer helhetlige og harmoniske bygningskropper hadde det vært ønskelig med lyse nøytrale vegger i hovedfasadene. Dette gjelder særlig fasadene som ikke har balkonger. Byggesakskontoret håper derfor dette vurderes ved eventuelle framtidige endringer i hovedfasadene.

Postadresse:
Holtermanns veg 1
7005 Trondheim

Besøksadresse:
Holtermanns veg 1
Trondheim

Telefon: 72 54 63 81
72 54 63 75
Telefax: 72 54 67 05
Organisasjonsnummer: 942 110 464

VEDTAK:

SØKNADEN GODKJENNES

Tiltaket tillates gjennomført som omsøkt.

GODKJENNINGEN FORUTSETTER AT FØLGENDE VILKÅR OPPFYLLES:

B Når den formelle byggetillatelsen foreligger, og før arbeidet settes igang:

Det skal innhentes ansvarsrett for de ulike fag ved Byggesakskontoret.

Byggesakskontoret skal alltid varsles ved igangsetting.

C Som vilkår forøvrig gjelder:

Arbeidet skal utføres etter gjeldende byggeforskrifter.

Det skal utarbeides statiske beregninger og konstruksjonstegninger for hovedbære-konstruksjoner. Dette gjelder konstruksjonsdeler som frittbærende takstoler, limtrebjelker med tilhørende søyler, stålbjelker, betongplater etc.. Dette materiale skal innsendes i to eksemplarer.

Før bygningen tas i bruk, skal Byggesakskontoret varsles og brukstillatelse være gitt.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95.
Vedtaket kan påklages av alle involverte parter innen 3 uker. For nærmere orientering, se vedlagte melding om rett til klage på forvaltningsvedtak.

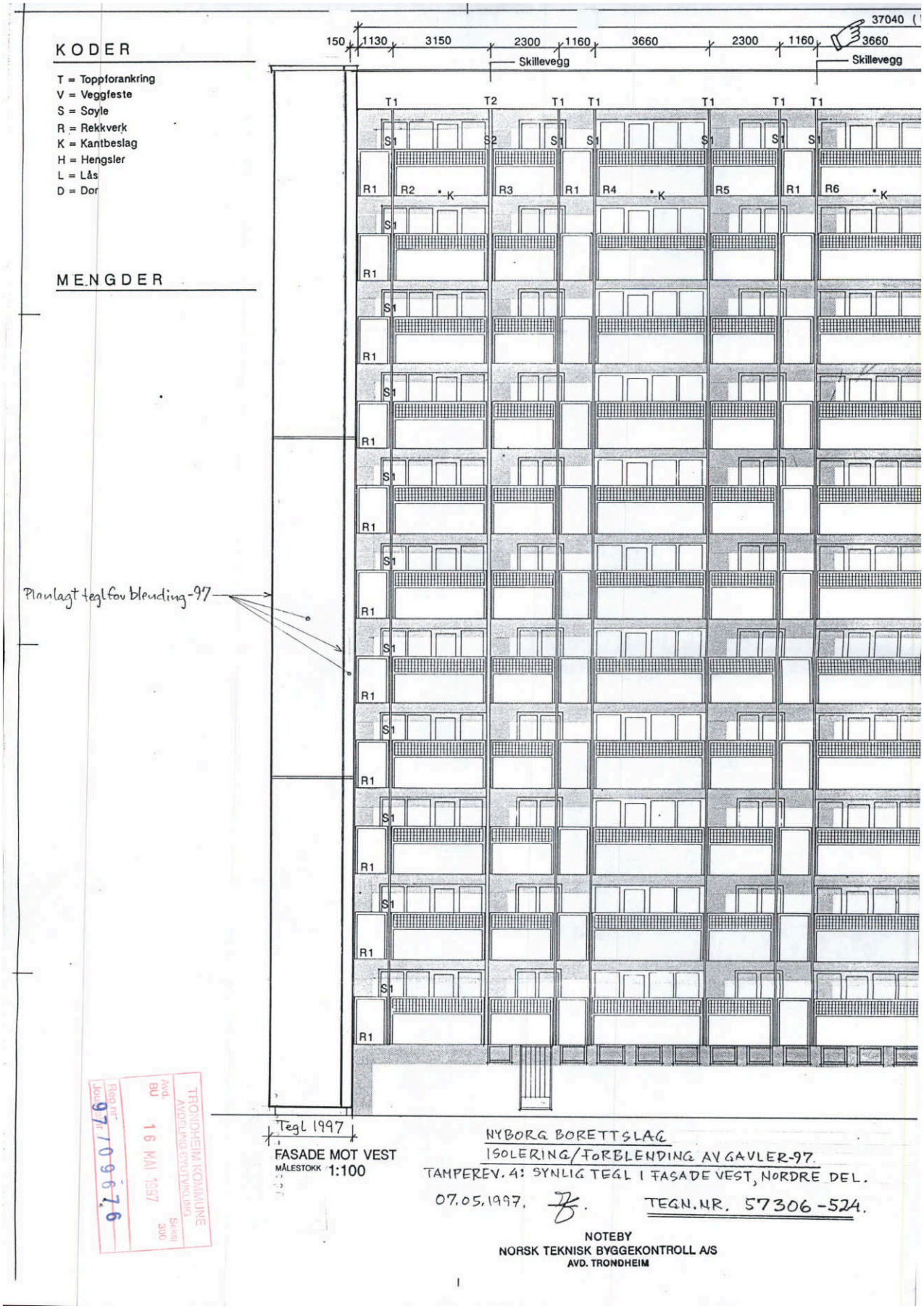
Med hilsen
Seksjon for plan- og byggesaker

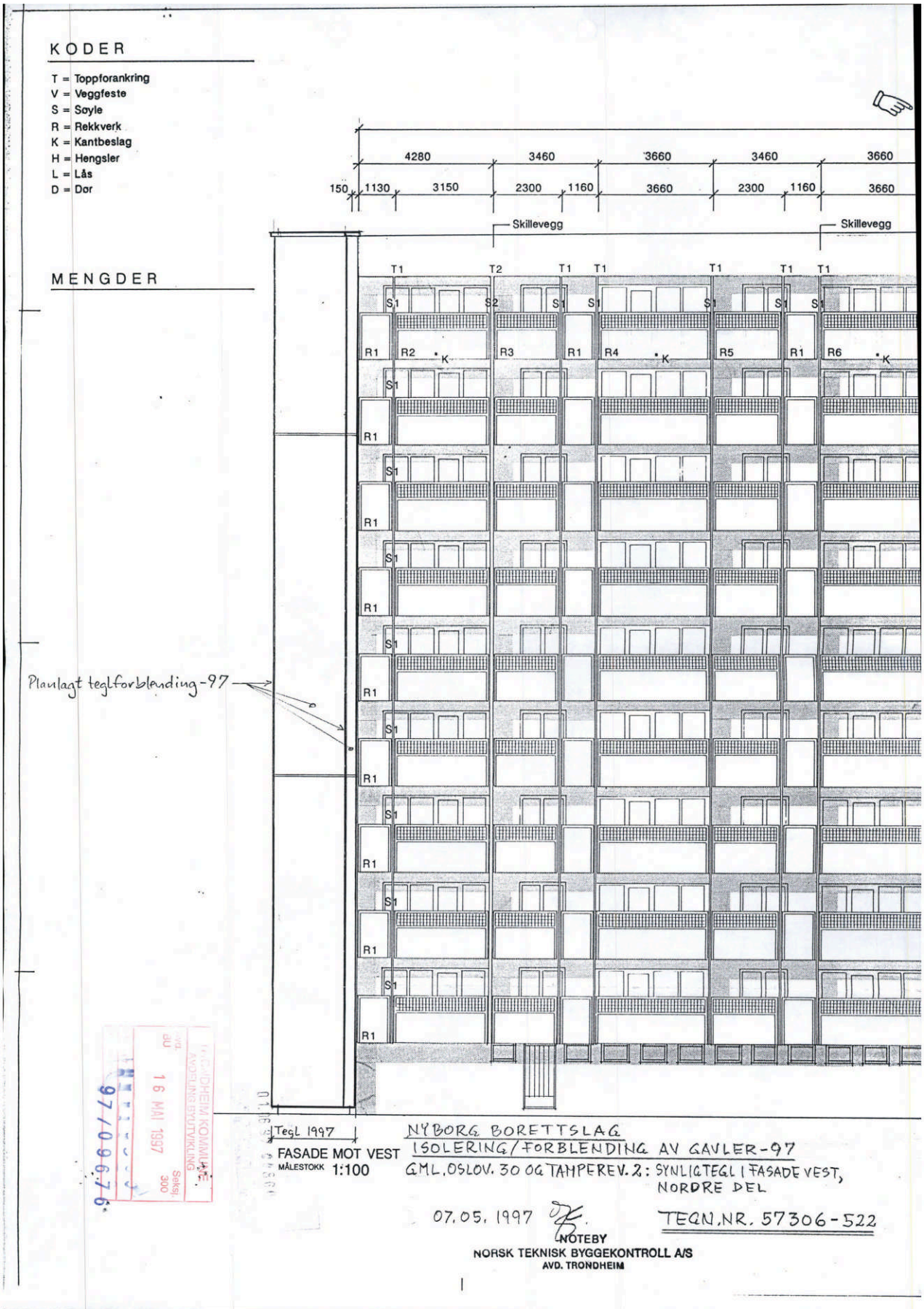
Gunnar Leikvam
leder

Ingrid Sætherø
saksbehandler

Kopi til: Noteby v/Kløften, Sverresdalsv. 26, 7020 Trondheim
vedlegg
%%%::: ...

050524/97


KODER
T = Toppforankring
V = Veggfeste
S = Søyle
R = Rekkverk
K = Kantbeslag
H = Hengsler
L = Lås
D = Dør
MENGDER
150
1130
3150
2300
1160
3660
2300
1160
3660
37040
Skillevegg
Skillevegg
T1
T2
T1
T1
T1
T1
T1
S1
S2
S1
S1
S1
S1
S1
R1
R2
K
R3
R1
R4
K
R5
R1
R6
K
Planlagt teglfor blending-97
Tegl 1997
FASADE MOT VEST
MÅLESTOKK 1:100
NYBORG BORETTSLAG
ISOLERING/FORBLENDING AV GAVLER-97.
TAMPEREV. 4: SYNLIG TEGL I FASADE VEST, NORDRE DEL.
07.05.1997.
TEGN.NR. 57306-524.
NOTEBY
NORSK TEKNISK BYGGEKONTROLL A/S
AVD. TRONDHEIM
TRONDHEIM KOMMUNE
Avd. BU
16 MAI 1997
Saksnr. 300
Journ.nr. 97/09676


KODER
T = Toppforankring
V = Veggfeste
S = Søyle
R = Rekkverk
K = Kantbeslag
H = Hengsler
L = Lås
D = Dør
MENGDER
4280
3460
3660
3460
3660
150
1130
3150
2300
1160
3660
2300
1160
3660
Skillevegg
Skillevegg
T1
T2
S1
R1
R2
R3
R4
R5
R6
K
Planlagt teglforblanding-97
Tegl 1997
FASADE MOT VEST
MÅLESTOKK 1:100
NYBORG BORETTSLAG
ISOLERING/FORBLENDING AV GAVLER-97
GML. OSLOV. 30 OG TAMPEREV. 2: SYNLIG TEGL I FASADE VEST, NORDRE DEL
07.05.1997
TEGN.NR. 57306-522
NOTEBY
NORSK TEKNISK BYGGEKONTROLL A/S
AVD. TRONDHEIM
16 MAI 1997
97/00676

VEDTEKTER

for

A/L NYBORG BORETTSLAG
Org.nr. 855003252

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. mai 1962
Sist endret den 15.06.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nyborg Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Trondheim kommune og har forretningskontor i Trondheim kommune. Borettslaget er selvstendig.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen seinest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4)Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

(6) For arbeid med eierskifte og eventuell godkjenning kan borettslaget kreve et vederlag på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og at dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele

boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året (korttidsutleie).

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Forkjøpsrett

4-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier har disse forkjøpsrett i denne rekkefølge:
1. Andelseier i borettslaget.
2. Andelseiers slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte eller separasjon etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 4-2, jfr. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(4) Borettslaget kan kreve et vederlag på opp til fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel som nevnt i borettslagslovens § 4-15 første ledd andre punktum, se punkt 4-2. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, skal vederlaget betales tilbake.
Borettslaget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsretthaveren betaler et vederlag på opp til 5 ganger rettsgebyret.

4-2 Frister for å gjøre forkjøpsretten gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

4-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går andelseier med flest husstandsmedlemmer foran.

(2) Når bolig i laget er ervervet av slektning av en andelseier, skal andelseieren som gjorde forkjøpsrett gjeldende for sin slektning, settes etter de øvrige som var andelseiere på ervervstidspunktet, men foran andelseiere som var kommet til seinere når det gjelder tildelingsgrunnlaget ved avgjørelsen av om annen slektning av nevnte andelseier skal få erverve andel i laget.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i Nyborgnytt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader (husleie), forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales forskuddsvis den 1. hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

7-1 Borettslagets pantesikkerhet
For krev på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 4 varamedlemmer som velges i nummerorden.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Konstituering
- Styrets orientering om borettslagets drift
- Godkjenning av årsregnskap
- Ansvarsfrihet
- Valg
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt endring av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av ordføreren i representantskapet med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemming på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endringer i lagets vedtekter eller oppløsning av laget må godkjennes av HUSBANKEN. Dette ble vedtatt på Generalforsamling den 22.6.1994.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 (i kraft fra 15.8.2005).

HUSORDENSREGLER for AL Nyborg Borettslag

Vedtatt på ordinær generalforsamling 12.05.2015 og endret 24.04.2023.

Innledning

AL Nyborg borettslag er et andelslag hvor andelseierne i fellesskap eier bygningsmassen med tilhørende utearealer. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand. Borettslaget ledes av et styre valgt på generalforsamling.

Eventuell melding om brudd på husordensregler skal rettes skriftlig til styret. Lovbrudd i henhold til norsk lov meldes direkte til politiet.

1. **Generelt**
   a) Hver enkelt leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordenen blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre leieboerne ro, orden og trivsel.
   b) Hver enkelt leieboer er pliktig til å lese informasjon fra styret.
   c) Brudd på husordensreglene kan medføre krav om økonomisk erstatning eller pålegg om salg og/eller tvangsfravikelse.
   d) Søknad om bruksoverlating må sendes styret til godkjenning.

2. **Ordensregler**
   a) Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Etter kl. 22.00 bør radio og TV dempes ned. Unngå støyende festing da det bør være stille i husene og utenfor oppgangene etter denne tid.
   b) Det er ikke tillatt å banke, bore eller utføre annet støyende arbeid i leiligheten før kl. 09.00 og etter kl. 20.00 på hverdager og før kl. 10.00 og etter kl. 16.00 på lørdager. På søndager og hellig- og offentlige høytidsdager er det ikke tillatt med slikt arbeid i leilighetene.
   c) Beboerne plikter å ta med seg reklame og lignende fra postkassen, og ellers sørge for at vegger, trappeoppganger, heiser, fellesrom og kjeller ikke blir tilsmusset.
   d) Foresatte plikter å påse at deres barn ikke misbruker heiser og porttelefoner, eller oppholder seg i trappeoppganger og repos. For hærverk som blir forøvet, vil økonomisk ansvar bli gjort gjeldende.
   e) Det tillates ikke å oppbevare gjenstander på repos, i sokkeletasje eller i fellesarealer i kjeller.
   f) Hovedinngangsdører og dører til andre fellesrom skal alltid holdes låst.

3. **Parkering og garasjer**
   a) Parkering innen borettslagets område skal kun skje på oppmerkede parkeringsplasser.
   b) Borettslagets felles parkeringsplasser skal ikke benyttes av lastebiler, campingvogner, tilhengere og lignende. Plassene er forbeholdt registrerte personkjøretøy som brukes av borettslagets beboere og deres gjester.
   c) Langtidsparkering av kjøretøy over 1 måned parkeres på angitt sted av styret eller vaktmester.
   d) Det er ikke tillatt å parkere uregistrerte biler på borettslagets område, slik parkering kan for kortere perioder godkjennes av styret eller vaktmester.
   e) Leietaker av garasjeplassen er pliktig til å bruke denne til personkjøretøy som er i bruk. Sesonglagring eller annen type bruk av garasjen som hindrer dette er ikke tillatt. Leietaker skal også sørge for at den er forsvarlig låst.
   f) Overtredelse av disse regler vil medføre borttauing for eiers regning eller oppsigelse av garasjeplass.

4. Søppel og avfall

a) Søppel og avfall skal sorteres og behandles i henhold til retningslinjer fra Trondheim kommune, beboerne plikter å gjøre seg kjent med de til enhver tid gjeldende retningslinjer.
b) Alt avfall skal kastes i våre avfallscontainere, det er ikke lov å sette avfall i fellesarealer eller på uteområdene, heller ikke ved siden av avfallscontainerne.

5. Balkonger

Følgende punkter er ikke tillatt på balkonger i høyhusene. (Punkt h-j gjelder også rekkehus)

a) Lufting og risting av tepper, tøy eller sengeklær på utsiden av balkongen.
b) Heise opp og ned gjenstander over rekkverket.
c) Blokkere branndør mellom enhetene på balkongen.
d) Grill med åpen flamme (f.eks gass/kull).
e) Klessnor over høyde på balkongbrystning.
f) Henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket.
g) Det henstilles beboerne om ikke å bruke grill eller røyke på balkongene mellom kl 23.00 og kl 08.00, da dette er til sjenanse for dem har åpne soveromsvinduer på samme side.
h) Montere flaggstenger, utvendig solavskjerming, antenner og lignende uten godkjenning fra styret.
i) Mating av ville dyr må ikke finne sted, verken på balkong eller på uteområdene.

6. Bærevegg, bad, kjøkken, rør, ledninger og lufting

a) Det er kun tillatt med ventilator hvor det brukes kullfilter. (Gjelder kun høyhus)
b) Det er ikke tillatt med elektrisk vifte montert på luftesjakten. (Gjelder kun høyhus)
c) Endring og etablering av ildsted skal gjøres i samråd med vaktmester eller styret.
d) Ved bruk av kjøleskap med isbitmaskin skal det monteres vannstopper (Waterblock/Aquastop e.l)
e) Montering av varmepumpe skal søkes styret.
f) Planlagt stenging av vann skal varsles minst 2 dager i forveien og skal kun gjøres hverdager mellom 08:00-14:00.
g) Meisling i betong gjøres i samråd med vaktmester eller styret og skal varsles minst 2 dager i forveien. Skal kun gjøres hverdager mellom 08:00-18:00.
h) Andelseier plikter å påse at røykvarsel og brannslokningsutstyr til enhver tid er i orden.
i) Andelseier plikter å sørge for nødvending oppvarming slik at vann i ledninger ikke fryser.
j) Alle ventiler skal holdes åpne og rene for å unngå kondens og råte i leiligheten.
k) All endring på bærevegg, herunder fullstendig eller delvis fjerning, skal søkes Trondheim kommune og styret i borettslaget. Det må dokumenteres beregninger på bæreevne samt stivhet.

7. Husdyr

a) Det er ikke tillatt å holde husdyr uten skriftlig tillatelse fra styret.
b) Hunder skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område, og det forutsettes at fører av hund må ha full kontroll over dyret.
c) Eier forplikter seg til omgående å fjerne ekskrementer fra trappeoppganger og uteområde. Ekskrementer skal samles i pose og kastes i beholder for restavfall.
d) Lufting av hund kan foretas av barn, men på eiers ansvar.
e) Alle utekatter skal ID-merkes. For eksempel med elektronisk brikke.
f) For øvrig gjelder Lov om hundehold (Hundeloven) også innenfor borettslagets område.

AL Nyborg borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		6 340 824	8 291 232	5 958 591	4 746 000
Felleskostnader kapitaldel		3 215 464	0	3 600 000	5 740 000
Inntekter garasjer		535 680	531 400	535 680	535 680
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 087 488	1 034 496	1 086 200	1 137 000
Andre driftsinntekter	1	167 791	215 246	120 000	120 000
Sum driftsinntekter		**11 347 247**	**10 072 374**	**11 300 471**	**12 278 680**
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-596 975	-269 178	-932 175	-933 585
Styrehonorar		-185 000	-175 000	-285 000	-190 000
Avskrivninger		-2 004 962	-1 999 762	-1 999 762	-2 005 000
Forretningsførerhonorar		-215 789	-209 945	-215 800	-222 900
Honorar administrative tjenester		-67 425	-65 582	-67 800	-69 000
Eksterne honorar	3	-19 313	-20 543	-14 000	-14 000
Drifts- og serviceavtaler	4	-104 123	-157 422	-164 200	-224 200
Vaktmestertjenester		0	-563 088	-50 000	0
Renholdstjenester		-224 444	-173 444	-180 000	-223 000
Løpende vedlikehold	5	-320 795	-249 227	-250 000	-330 000
Periodisk vedlikehold	6	-8 376 414	-298 261	-6 774 657	-5 316 400
Elektroniske fellesavtaler		-1 074 816	-1 034 496	-1 086 200	-1 137 000
Forsikring		-565 088	-527 679	-561 200	-647 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 224 206	-887 145	-872 000	-1 110 000
Eiendomsavgifter		-825 146	-809 577	-850 000	-864 500
Energi, felles		-176 745	-188 761	-165 000	-165 000
Andre driftsutgifter	7	-523 036	-519 162	-514 800	-441 000
Sum driftskostnader		**-16 504 274**	**-8 148 273**	**-14 982 594**	**-13 892 585**
DRIFTSRESULTAT		**-5 157 028**	**1 924 101**	**-3 682 123**	**-1 613 905**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		461 060	116 557	40 000	400 000
Finanskostnader		-3 705 734	-2 463 353	-3 600 000	-3 604 000
Netto finansposter		**-3 244 674**	**-2 346 795**	**-3 560 000**	**-3 204 000**
Resultat før skattekostnad		**-8 401 702**	**-422 694**	**-7 242 123**	**-4 817 905**
Ordinært resultat etter skatt		-8 401 702	-422 694	-7 242 123	-4 817 905
ÅRSRESULTAT	**8, 12**	**-8 401 702**	**-422 694**	**-7 242 123**	**-4 817 905**
Disponering av totalresultat:		-8 401 702	-422 694	-7 242 123	-4 817 905
Overført fra annen egenkapital		-8 401 702	-422 694	0	0

AL Nyborg borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 13	40 897 781	40 897 781
Garasjer	9, 13	27 521 053	29 486 843
Maskiner	9	20 799	25 999
Andre anleggsmidler	9	50 959	84 931
Sum anleggsmidler		**68 490 592**	**70 495 554**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	74 158	81 324
Periodiserte kostnader	10	148 485	148 768
Andre fordringer	10	0	7 052
Mellomregning Klare Finans	10	196 651	131 181
Opptjente renter	10	461 060	116 557
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	8 174 506	15 925 529
Sum omløpsmidler		**9 054 860**	**16 410 411**
SUM EIENDELER		**77 545 453**	**86 905 965**

AL Nyborg borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	12	19 200	19 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	9 991 412	18 393 113
Sum egenkapital		**10 010 612**	**18 412 313**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 14	63 862 767	65 866 946
Borettsinnskudd	13, 15	1 424 700	1 424 700
Sum langsiktig gjeld		**65 287 467**	**67 291 646**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 878 286	760 968
Skyldig off. myndigheter		49 191	141 681
Forskudd kunder		203 143	128 466
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		76 065	45 824
Påløpte renter		19 857	101 010
Påløpte kostnader		19 332	22 272
Annen kortsiktig gjeld		1 500	1 784
Sum kortsiktig gjeld		**2 247 374**	**1 202 006**
Sum gjeld		**67 534 841**	**68 493 652**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**77 545 453**	**86 905 965**
Pantstillelser	13	65 287 467	67 291 646

Sted:_____, dato:_____

Kristian Kjærvik Leder	Aslaug Marie Dahl Styremedlem	Kai Rune Dahl Styremedlem
Simen Tilset Styremedlem	Thomas Ekrem Styremedlem	

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterett for kravet i andelen iht Lov om Burettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Alle tall i avdelingsregnskapet for garasjene er også inkludert i hovedregnskapet.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømavgift elbil	0	31 169
Inntekt brøyting/strøing	5 000	0
Inntekt ved eierskifter	120 805	99 240
Utleie av utstyr og areal	41 986	38 616
Viderefakturering	0	13 846
Viderefakturering av tjenester	0	7 000
Viderefakturering energi, strøm	0	25 375
Sum andre inntekter	**167 791**	**215 246**

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	633 873	583 286
Refusjoner	-246 467	-448 764
Arbeidsgiveravgift	95 402	53 099
Feriepenger	64 687	35 843
Pensjonskostnader	19 187	17 259
AFP-premie	14 662	14 583
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	3 693	858
Personalopplæring	0	800
Reisekostnader	3 529	0
Andre lønnskostnader	8 408	12 214
Sum personalkostnader	**596 975**	**269 178**

Samlet antall årsverk: 1
Obligatorisk tjenestepensjon
Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
Juridisk rådgivning	0	3 094
Sum eksterne honorarer	**19 313**	**20 543**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	5 187	6 934
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	41 733	85 560
Avtale om skadedyrbekjempelse	7 718	-29 139
Avtale om kontroll av el-anlegg	23 807	13 909
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	25 678	80 159
Sum drifts- og serviceavtaler	**104 123**	**157 422**

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	142 691	115 097
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	31 489	21 259
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	19 412	43 868
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	48 048	11 197
Reparasjon og vedlikehold uteområde	39 439	24 294
Reparasjon og vedlikehold annet	39 715	33 513
Sum vedlikehold	**320 795**	**249 227**

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	8 376 414	298 261
Sum periodisk vedlikehold	**8 376 414**	**298 261**

Periodisk vedlikehold gjelder skifte av heiser.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	298 703	246 317
Verktøy, driftsmateriell, inventar	52 518	41 967
Kontorrekvisita, trykksaker	4 125	7 044
Drift maskiner	81 693	147 482
Kontingent	1 450	0
Gaver	2 495	2 560
Generalforsamling/årsmøte	12 135	10 631
Kurskostnader	0	20 650
Bankgebyrer	895	879
Andre gebyrer	48 344	8 851
Tilskudd bomiljø	1 618	3 750
Hjemmeside/internett/TV-abo	13 058	10 888
Julebord/styresamling	6 049	13 587
Andre kostnader	0	1
Sum andre driftsutgifter	**523 036**	**519 162**

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	**15 208 405**	**-342 663**
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-8 401 702	-422 694
Tilbakeført avskrivning	2 004 962	1 999 762
Tilgang av anleggsmidler	0	-25 999
Opptak lån	0	14 000 000
Avdrag lån	-2 004 179	0
Opparbeidet langsiktig fordring	-461 031	-445 960
Reduksjon langsiktig fordring	461 031	445 960
Årets endring i disponible midler	**-8 400 919**	**15 551 069**
Disponible midler i periodens slutt	**6 807 487**	**15 208 405**
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	**6 807 487**	**15 208 405**

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Maskiner	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.	Garasje
Anskaffelseskost pr.01.01 :	575 307	396 000	36 257 534	339 725	100 000	39 538 033
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	575 307	396 000	36 257 534	339 725	100 000	39 538 033
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	554 507	0	0	288 766	100 000	12 016 979
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	20 799	396 000	36 257 534	50 959	0	27 521 053
Årets avskrivninger :	5 200	0	0	33 972	0	1 965 789
Antatt levetid i år :	5			10	5	20

	Rehabilit.	Vaktm. leilig.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 135 797	108 450
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 135 797	108 450
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 135 797	108 450
Antatt levetid i år :		

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Tomt og bygninger er anskaffet i år 1962. Borettslagets eiendommer avskrives ikke, da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen.
Rehabiliteringer er gjennomført i perioden 1998-2011.
Nye garasjer er ferdig bygd, og avskrives fra 2019 over 20 år.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	27 554	86 656
Bankinnskudd	8 146 952	15 838 873
Sum bankinnskudd	**8 174 506**	**15 925 529**

Note 12 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	**18 412 313**	**18 835 008**
Andelskapital 01.01	19 200	19 200
Andelskapital 31.12	**19 200**	**19 200**
Annen egenkapital 01.01	18 393 113	18 815 808
Årets resultat	-8 401 702	-422 694
Annen egenkapital 31.12	**9 991 412**	**18 393 113**
SUM EGENKAPITAL 31.12	**10 010 612**	**18 412 313**

Andelskapitalen er kr 19 200,- fordelt på 192 andeler à kr 100,-.
Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 13 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	**68 418 834**
Restgjeld 31.12	**65 287 467**

Pålydende pantstillelser var 76.367.100,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 14 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Lån til nye heiser	Refinansiering 9051 73 11927
Lånenummer:	**90517341230**	**90517328196**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	5.69 %	5.69 %
Betingelser:		Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.12.2029	30.12.2052
Opprinnelig lånebeløp:	14 000 000	51 866 946
Lånesaldo 01.01:	14 000 000	51 866 946
Avdrag i perioden:	2 004 179	0
Lånesaldo 31.12:	**11 995 821**	**51 866 946**
Saldo 5 år frem i tid:	0	50 814 512

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517328196	18	329 290	5 927 220
	58	301 131	17 465 598
	22	292 511	6 435 242
	36	263 777	9 495 972
	36	232 170	8 358 120
	22	190 218	4 184 796
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90517341230	18	76 158	1 370 844
	58	69 646	4 039 468
	22	67 652	1 488 344
	36	61 007	2 196 252
	36	53 696	1 933 056
	22	43 994	967 868

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	**Ant. andeler**	**Andel gjeld 31.12**	**Forv. økning**
Lån 90517328196 har første avdrag 30.06.2029 med kr 518 837	18	329 290	549
	58	301 131	502
	22	292 511	488
	36	263 777	440
	36	232 170	387
	22	190 218	317

Note 15 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	1 424 700	1 424 700
Sum innskudd	**1 424 700**	**1 424 700**

Det er tinglyst kr. 57 600,- mindre enn bokført borettsinnskudd. Dette skyldes at det i 1970-71 ble innbetalt ekstra innskudd på kr. 300,- pr andel som ihht protokoll skulle tilbakebetales ved flytting. Beløpet vil bli tinglyst i 2025.

Resultat og balanse med noter for AL Nyborg borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Nyborg borettslag

Styreleder	Kristian Kjærvik (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Aslaug Marie Dahl (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Simen Tilset (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Kai Rune Dahl (sign.)	03.04.2025
Styremedlem	Thomas Ekrem (sign.)	03.04.2025

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 6 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Rettsområder du får hjelp med

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

"Vi unner ingen å stå alene"

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6- 4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 1250175
Adresse: Gamle Oslovei 30A, 7020 Trondheim
Betegnelse: Gnr. 424, Bnr. 9, andelsnr. 171 i NYBORG BORETTSLAG A/L, Trondheim kommune.

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Nylander &Partners, Trondheim Sentrum Tlf: 73100000
trondheimsentrum@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 28.07.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

partners.no